



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

LABRUGUIERE

5 – REGLEMENT

5.1 – PIECES ECRITES

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

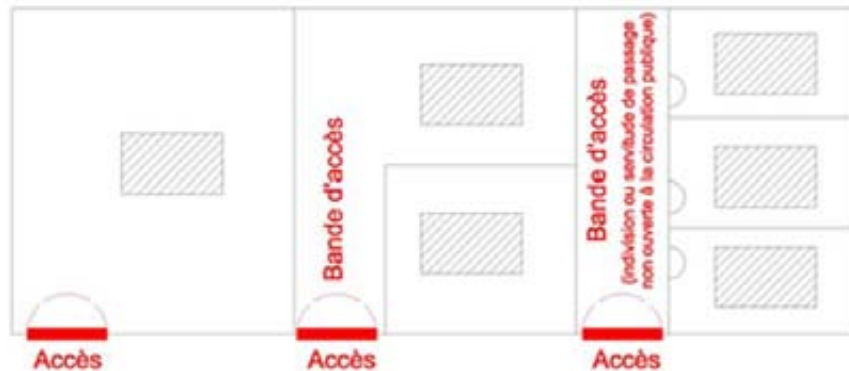
Lexique	2
Dispositions générales.....	7
Article 1 – Champ d’application territorial.....	7
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	7
Article 3 - Division du territoire en zones.....	7
Article 4 - Adaptations mineures	9
Article 5 - Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif	9
Article 5 - Dispositions spécifiques à certains territoires.....	10
Dispositions communes à l’ensemble des zones	12
zone U1	21
zone U2	26
zone U3	30
zone UE	34
zone UL	36
zone UX	38
zone UZ	43
zone AU	51
zone AUX	53
zone AUXE.....	58
zone 2AU.....	69
zone N.....	70
zone A.....	74
Annexes réglementaires.....	78

LEXIQUE

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement écrit et des documents graphiques.

Accès :

L'accès est le passage entre une voie ouverte à la circulation publique et une unité foncière. Un accès peut être un porche ou un portail. Au présent règlement, l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.



Affouillement et exhaussement :

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai. Un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas.

Alignement :

L'alignement est la délimitation entre la voie ou l'emprise publique et l'espace privé, ou entre la voie ouverte à la circulation publique et l'espace privé.

Annexe :

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

Carrières :

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre).

Changement de destination :

L'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme fixe les cinq destinations et vingt sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- o Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole
 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- o Les constructions destinées à l'habitation
 - Les constructions destinées au logement
 - Les constructions destinées à l'hébergement

- O Les constructions destinées au commerce et aux activités de service
 - Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail
 - Les constructions destinées à la restauration
 - Les constructions destinées au commerce de gros
 - Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
 - Les constructions destinées aux salles de cinéma
- O Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
 - Les constructions destinées aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Les constructions destinées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Les constructions destinées aux salles d'art et de spectacles
 - Les constructions destinées aux équipements sportifs
 - Les constructions destinées aux autres équipements recevant du public
- O Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
 - Les constructions destinées à l'industrie
 - Les constructions destinées aux entrepôts
 - Les constructions destinées aux bureaux
 - Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

L'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme fixe vingt sous-destinations des constructions. Aucune autorisation d'urbanisme n'est nécessaire en cas de changement de sous-destination au sein d'une même destination.

Clôture :

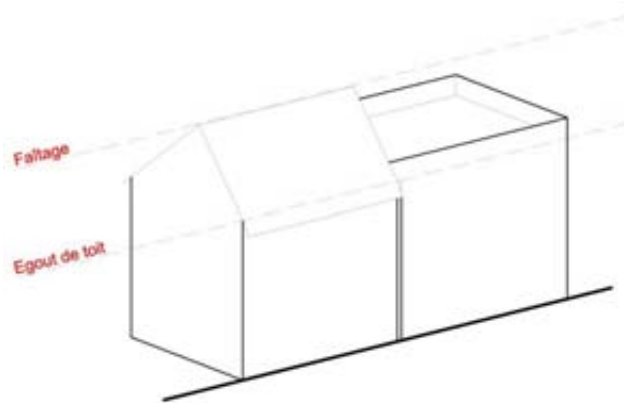
La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Egout de toit et faîtage :

L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.



Le faîtage est l'arête du toit.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60 cm.

Espaces libres :

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement hors revêtement imperméable, sont considérés comme des espaces libres.

Les places de stationnement automobile non construites sont considérées comme des espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si elles sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

Les piscines ne constituent pas des espaces libres.

Extension des constructions :

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher de construction et/ou de l'emprise au sol existantes d'une construction. Une extension peut être faite en hauteur et/ou à l'horizontal.

Façade :

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'urbanisme qui permettent au PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 s'appliquent.

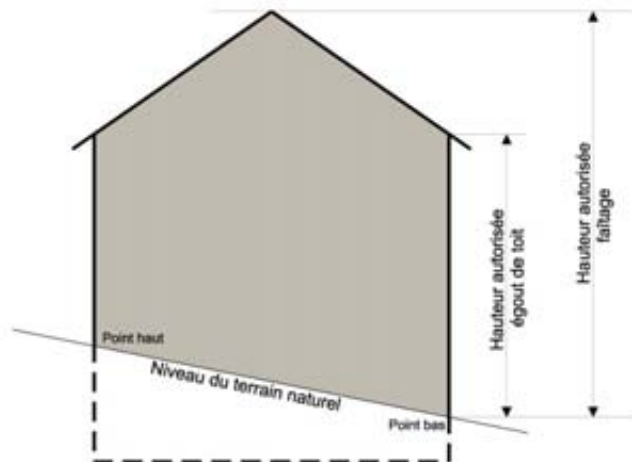
Hauteur des constructions :

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur du PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L.152-6 du Code de l'Urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



Limites séparatives :

Limites de l'unité foncière autres que celles contiguës au domaine public ou accessible au public. Elles peuvent être latérales ou de fond de parcelle.

Terrain enclavé :

Terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique. Il est en fait entouré par des fonds appartenant à d'autres propriétaires.

Unité foncière :

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont appelées « limites séparatives ».

Voie et emprise publique :

Toutes les voies publiques et/ou ouvertes à la circulation publique et toutes les emprises publiques. Pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité et être librement accessibles au public.

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Labruguière.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

① Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Il doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

② Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique**, le **Code de la Construction et de l'Habitation**, le **Code de l'Environnement** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- Des éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier
- Des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques
- Des secteurs de mixité sociale

Ces servitudes sont reportées sur le plan de zonage.

3-1 LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone U1**, correspondant au centre-ville historique (bâti dense et à l'alignement, hauteur de R+2 en moyenne) et aux cœurs de hameaux.
- **La zone U2**, correspondant aux quartiers anciens et récents à caractère résidentiel dominant et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **La zone U3**, correspondant à des secteurs d'habitat diffus.
- **La zone UE**, réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **La zone UL**, réservée aux activités de loisirs, de sports et de tourisme.
- **La zone UX**, correspondant aux zones d'activités économiques. Elle comprend les secteurs suivants :
 - **UXa**, correspondant à l'aéroport de Castres-Mazamet
 - **UXb**, correspondant au site de la Tarnaise des panneaux
 - **UXc**, correspondant à la zone artisanale et commerciale de Pont Trinquat
- **La zone UZ**, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Causse. Elle comprend les secteurs **UZB** et **UZC**.

3-2 LES ZONES A URBANISER :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Elles comprennent :

- **La zone AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat.
- **La zone AUX**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'activités commerciales.
- **La zone AUXE**, correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté « Ecosite ». Elle comprend les secteurs **AUXE1**, **AUXE2** et **AUXE3**.
- **La zone 2AU**, correspondant à une zone d'urbanisation à long terme. Elle comprend le **secteur 2AUX** destiné aux activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation et les conditions d'aménagement de cette zone et ce secteur seront fixées ultérieurement en faisant évoluer le Plan Local d'Urbanisme

3-3 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. **La zone N** correspond aux secteurs à dominante naturelle et forestière de la commune. Elle comprend les secteurs suivants :

- **NL**, réservée aux activités de loisirs, de sports et de tourisme
- **NL1**, réservée aux activités de loisirs et de sports
- **NZ**, correspondant aux espaces naturels de la Zone d'Aménagement Concerté « Ecosite »

3-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par **la lettre A**. Elle comprend le **secteur Ap**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.152-3 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes).
- Elle doit rester limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, énergie solaire, géothermique ou éolienne, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation et de leur bonne intégration au site.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique pris en application de l'article 18 de la Loi du 15 juin 1906 et d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

5.1 - LES SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION :

La commune a institué un droit de préemption urbain conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de son territoire.

5.2 -LES SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Fixés par arrêté préfectoral du 30 janvier 2015, ils sont soumis à des prescriptions acoustiques définies en application de la Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et de ses décrets d'application (n°95-20 et n°95-21 du 9 janvier 1995) ainsi que des arrêtés du 9 janvier 1995 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements scolaires et du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ces dispositions sont reprises dans les annexes. La zone d'influence de ces axes est reportée sur des documents graphiques annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Concernant l'aérodrome, un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) a été approuvé par arrêté préfectoral le 4 août 2016.

5.3 - LES SECTEURS SOUMIS AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune de Labruguière est soumise aux **Plans de Prévention du Risque Inondation** pour le **Thoré** (approuvé le 6 juin 2016) et pour le **Sor** (approuvé le 13 novembre 2008). Un **Plan de Prévention des Risques Naturels mouvement de terrain-tassements différentiels** est également en vigueur sur le territoire communal suite à son approbation le 13 janvier 2009.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation est établi par l'Etat et a une valeur de servitude d'utilité publique au titre de la loi du 22 juillet 1987 modifiée. Cette servitude d'utilité publique est annexée au document d'urbanisme (PLU) selon les procédures définies aux articles L.151-43, R151-51 et R.151-52 du Code de l'Urbanisme.

Le PPRN définit notamment :

- Des règles particulières d'urbanisme (les services chargés de l'urbanisme et de l'application du droit des sols interviennent surtout dans la gestion de ces règles et des autres mesures relevant du Code de l'Urbanisme)
- Des règles particulières de construction (les maîtres d'ouvrage ainsi que les professionnels chargés de réaliser les projets, parce qu'ils s'engagent à respecter les règles de construction lors du dépôt d'un permis de construire, sont responsables de la mise en œuvre de ces règles et autres mesures du Code de la Construction)

5.4 - LES SECTEURS SOUMIS A L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

Les travaux situés dans le périmètre de l'AVAP sont soumis à autorisation spéciale, accordée par l'autorité administrative compétente en matière de permis ou d'autorisation après avis de l'Architecte des Bâtiments de France conformément aux dispositions du Code du Patrimoine et au Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du Plan Local d'urbanisme doivent être compatibles avec les prescriptions de l'AVAP.

5.5 – LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir.

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

5-6 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, article L.113-1 et suivants et article R.113-1 et suivants, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les pièces graphiques conformément à la légende.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

5.7 - LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS NON SOUMIS A AUTORISATION D'URBANISME

Les travaux, installations et constructions non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être tout de même conformes aux règles d'urbanisme édictées dans ce présent règlement.

DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

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

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

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

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

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

- **ARTICLE 1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

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

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

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

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

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

Les opérations d'aménagement de plus de 10 lots ou logements doivent comporter au moins 20% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles. Ces 20% de logements sociaux doivent représenter au moins 15% de la Surface de Plancher totale de l'opération.

ARTICLE 2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés depuis le haut des berges.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

• **ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

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

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

2.2.1 - ASPECT GENERAL

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 ...).

2.2.2 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades constructions ainsi que des annexes doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre et brique foraine), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Pour les bardages agricoles, les couleurs de façades claires ou trop vives réfléchissant particulièrement la lumière sont interdites.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

O Intégration des éléments en saillie ou en retrait des façades

Les saillies et les retraits en façade sont admis :

- pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes et ce, dans la limite de 0,30 mètre par rapport aux règles définies par le présent règlement
- pour des volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain dans les limites suivantes :

- les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 mètre
- les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50 mètre
- les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 mètres
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0,20 mètre
- les balcons, les oriels, les éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20 mètre

Les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

2.2.3 - TOITURES

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

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

Pour les immeubles à usage d'habitation, la couverture sera réalisée ou restaurée en tuile canal, ou aspect canal ou mécanique.

Des toitures de type contemporain sont autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas à l'harmonie visuelle et l'architecturale environnante.

D'autres types de toiture peuvent être admis pour :

- Les annexes
- Les extensions spécifiques type vérandas
- Les autres constructions en fonction de leur destination ou leur usage
- Des motifs d'ordre technique

2.2.4 – CLOTURES

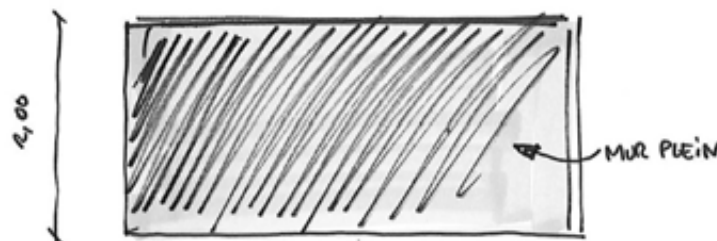
Sauf dispositions expresses prévues dans le règlement de la zone, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

o Clôtures sur voies et clôtures sur limites séparatives visibles depuis le domaine public :

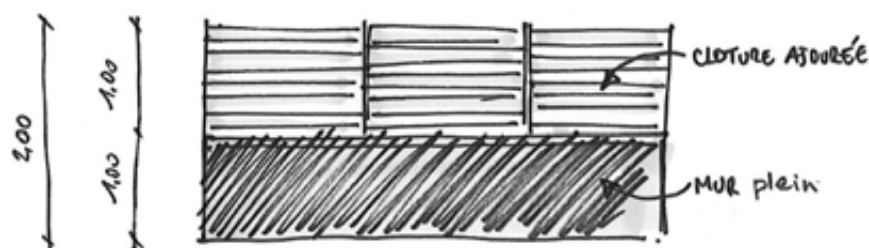
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles doivent être constituées :

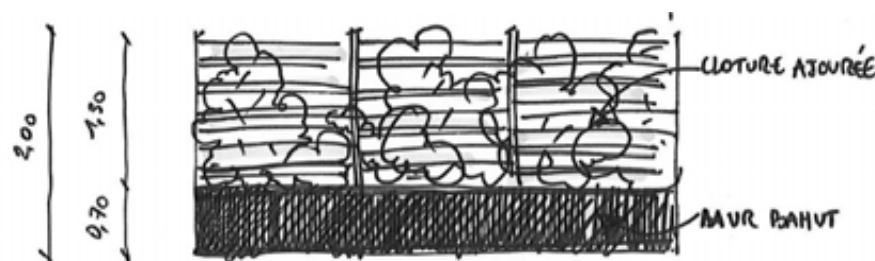
- soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines



- soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre



- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre



o Clôtures sur limites séparatives non visibles depuis le domaine public :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

o Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.
Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils...).

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

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

Les dispositions applicables sont prévues dans chaque zone.

2.2.6 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

o Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés hors du périmètre de l'AVAP et sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

o Gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage...).

O Eclairage public :

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public et permettre la programmation de l'extinction nocturne.

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

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

Dans les opérations d'aménagement de plus de 10 lots ou logements :

- 5 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace public de qualité nécessitant le moins d'entretien possible
- Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale* à raison d'un plant tous les 10 mètres

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale* au moins pour 4 emplacements. Leur positionnement doit permettre d'ombrager les places.

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

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

• **ARTICLE U2-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

O Constructions destinées à l'habitation :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher de Construction, avec un minimum d'une place par logement
- il est exigé une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

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

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de Construction

O Constructions destinées à la restauration :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant

O Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique :

- est exigé une place de stationnement par chambre + une place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction

O Constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher de Construction

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, la création d'une aire de stationnement pour les vélos est obligatoire. Il est exigé une place de stationnement vélo par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction.

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments industriels, tertiaires ou accueillant un service public, de centres commerciaux ou de bureaux, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux articles L.111-5-2 à L.111-5-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- A tout projet de construction
- A toute modification d'une construction déjà existante pour le surplus du stationnement requis

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout changement de destination des constructions déjà existantes n'ayant pas pour effet de modifier la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent par rapport à la destination principale de la construction.

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

ARTICLE U2-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U2-3.1 - ACCES ET VOIRIE

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

3.1.1 - ACCES

Tout terrain qui ne dispose pas d'issue ou d'une issue suffisante pour accéder à la voie publique est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage sur le sol et dans le sous-sol (canalisations) instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

Deux accès véhicule par deux « passages bateau » (aménagement du trottoir) sont autorisés par unité foncière. Toutefois, pour des motifs de sécurité ou des raisons techniques, un seul accès véhicule peut être imposé. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.2 – BANDE OU VOIE D'ACCES

La bande ou voie d'accès doit être carrossable en tout temps.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, la bande ou voie d'accès doit être commune à toutes les parcelles nées de cette division.

Si la bande ou voie d'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 4 mètres.

Si la bande ou voie d'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre 3.1.3.

3.1.3 - VOIRIE

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

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

Les voies publiques ou privées doivent garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

Pour les nouvelles voies publiques ou privées, la largeur de chaussée doit être égale à :

- 5 mètres pour les voies en impasse
- 3,50 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 5 mètres pour les voies à double sens de circulation

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent comporter des aires de stationnement pour les visiteurs.

Les deux précédentes règles ne s'appliquent pas aux voies desservant moins de 5 lots ou logements.

3.1.4 – PISTES CYCLABLES ET CHEMINS PIETONNIERS

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

La largeur minimale préconisée pour les pistes cyclables est de 1,50 mètre.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

• ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'aménagement, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés conformément au Règlement Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn.

3.2.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage et déshuilage, avant rejet dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, le rejet doit se faire dans les aménagements autorisés.

Les rejets des eaux usées non domestiques font l'objet d'une autorisation préalable du maire en application des articles L.1331-10 et L.1331-10-11 du Code de la Santé Publique.

3.2.3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'aménagement et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

3.2.4 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les nouvelles constructions, le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit est obligatoire ou doit être anticipé lorsqu'ils n'existent pas encore.

3.2.5 – ECLAIRAGE PUBLIC

Dans les opérations d'aménagement, un réseau d'éclairage doit être prévu pour toutes les voies ouvertes à la circulation publique et susceptibles d'être rétrocédées à la commune. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain.

3.2.6 - ORDURES MENAGERES

Dans les immeubles collectifs ainsi que dans les lotissements ne permettant pas la circulation des véhicules de collecte, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

ZONE U1

RAPPEL :

- Les «dispositions générales» s'appliquent
- Les «dispositions communes» s'appliquent sauf dispositions contraires dans les présentes dispositions
- Les dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) s'appliquent sur la zone U1 du centre-ville

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

• ARTICLE U1-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique d'une surface supérieure à 400 m²).

• ARTICLE U1-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). En l'absence de PPRN approuvé mais en présence de risques connus, toute opération peut être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

• ARTICLE U1-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

• ARTICLE U1-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

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

• ARTICLE U1-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

• ARTICLE U1-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions communes s'appliquent.

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

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

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

• ARTICLE U1-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit à l'alignement des constructions avoisinantes
- Soit à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées :

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

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

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.2 - TOITURES

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.3 - CLOTURES

Les dispositions communes s'appliquent.

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

- **ARTICLE U1-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les dispositions communes s'appliquent.

- **ARTICLE U1-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent, excepté :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE U1-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE U2

RAPPEL :

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

ARTICLE U2-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**• ARTICLE U2-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique d'une surface supérieure à 400 m²).

• ARTICLE U2-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). En l'absence de PPRN approuvé mais en présence de risques connus, toute opération peut être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique

• ARTICLE U2-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

• ARTICLE U2-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

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

• ARTICLE U2-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

• ARTICLE U2-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE U2-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**• ARTICLE U2-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit à l'alignement des constructions avoisinantes
- Soit à une distance de l'alignement des voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées :

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 10 mètres.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

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

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

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

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.2 - TOITURES

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.3 - CLOTURES

Les dispositions communes s'appliquent.

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

- **ARTICLE U2-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les dispositions communes s'appliquent.

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

- **ARTICLE U2-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE U2-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE U3

RAPPEL :

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

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

• ARTICLE U3-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique d'une surface supérieure à 400 m²).

• ARTICLE U3-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). En l'absence de PPRN approuvé mais en présence de risques connus, toute opération peut être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique

• ARTICLE U3-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

• ARTICLE U3-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

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

• ARTICLE U3-1.5 : TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

• ARTICLE U3-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE U3-2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**• ARTICLE U3-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

1. Règles générales :

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 50 m² et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 50 m² et n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit, aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 % de l'unité foncière.

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

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

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.2 - TOITURES

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.3 - CLOTURES

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

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

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

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

- **ARTICLE U3-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les dispositions communes s'appliquent.

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

- **ARTICLE U3-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE U3-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE UE

RAPPEL :

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

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

ARTICLE UE-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'habitation
- Les constructions et installations destinées au commerce et aux activités de service
- Les constructions et installations destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

Non réglementé.

ARTICLE UE-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE UE-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

ARTICLE UE-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

• **ARTICLE UE-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

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

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

2.2.1 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

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

• **ARTICLE UE-2.4 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

ARTICLE UE-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE UL

RAPPEL :

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

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

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

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

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

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

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

- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

• **ARTICLE UL-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

• **ARTICLE UL-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

- **ARTICLE UL-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE UL-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE UX

RAPPEL :

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

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

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

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

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

O Dans la zone UX et le secteur UXc :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). En l'absence de PPRN approuvé mais en présence de risques connus, toute opération peut être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique
- Les constructions et installations destinées au commerce de détail à condition que la surface de vente soit supérieure à 800m²

O Dans le secteur UXa :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur à condition qu'elles soient liées aux activités de l'aéroport de « Castres-Mazamet »

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

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

• ARTICLE UX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

• ARTICLE UX-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

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

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

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la route départementale n°621.

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1. Règles générales :

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

Non réglementé dans les secteurs UXa et UXb.

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

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

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

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

Non réglementé dans les secteurs UXa et UXb.

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

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

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

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

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

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

Les constructions et installations doivent être traitées en un nombre limité de matériaux et de couleurs visibles (3 maximum de chaque).

2.2.2 - TOITURES

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

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

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

2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies et sur limites séparatives :

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

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

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

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **ARTICLE UX-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent, excepté :

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

ARTICLE UX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE UZ

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

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

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

ARTICLE UZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ.2
- les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage
- les constructions à usage commercial incluant des surfaces de vente au public
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UZ.2
- le stationnement permanent des caravanes
- le camping, le caravanning
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les affouillements et les exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UZ.2
- dans le secteur UZC, les aires de stockage extérieures et dépôts de matériels

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

Peuvent être autorisés :

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

- Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à l'intégration paysagère des bâtiments, installations et des espaces de stationnement admis dans 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 les secteurs UZC, les bureaux liés à l'exploitation des activités
- Dans le sous-secteur UZCa, uniquement les activités de service

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

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

Accès

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

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

Voirie

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

Les accès 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 plateforme : 7 mètres
- conformité avec la position et les caractéristiques des voies telles qu'elles sont définies par le document graphique

ARTICLE UZ.4 - CONDITIONS DE 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).

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

Réseaux divers

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

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

ARTICLE UZ.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UZ.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le **secteur UZB**, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de l'acrotère délimitant le volume des constructions est de 17 mètres.

Pour les constructions implantées sur des unités foncières inférieures à 2500 m², la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de l'acrotère délimitant le volume des constructions est de 12 mètres.

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

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

Dans le **secteur UZC**, la hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de l'acrotère délimitant le volume des constructions est de 12 mètres. Le nombre de niveaux de constructions est limité à R+2.

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

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

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

Conditions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

Façades

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

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

Toitures

Les toitures ne comporteront pas de pentes apparentes.

Les lanterneaux visibles en superstructure sont autorisés.

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

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

Abords

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

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

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

Clôtures

Les clôtures sur mur bahut sont proscrites.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Signalétique et éclairages

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

Aires de stockage et de manutention

Applicable aux zones UZB :

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

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

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

- **Bureaux** : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.
- **Établissements industriels** : une place de stationnement pour véhicule léger pour 80 m² de l'emprise au sol de construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de l'emprise au sol, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m² de l'emprise au sol.
- **Logements de gardiennage** : 1 place de stationnement par logement.

Pour le secteur UZC :

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

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

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

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

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

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

Pour le secteur UZB :

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

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

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

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

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

Pour le **secteur UZC** :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UZB 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE AU

RAPPEL :

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

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

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

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'industrie
- Les constructions et installations destinées aux entrepôts

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

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

• **ARTICLE AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

• **ARTICLE AU-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

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

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

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

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT**

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

3.1.1 - ACCES

Les dispositions communes s'appliquent.

3.1.2 - VOIRIE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE AUX

RAPPEL :

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

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

ARTICLE AUX-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions et installations destinées à l'habitation
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique
- Les constructions destinées aux salles de cinéma
- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition

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

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble qui s'inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme

ARTICLE AUX-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

ARTICLE AUX-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUX-1.6 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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

• ARTICLE AUX-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

1. Règles générales :

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

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1. Règles générales :

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

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

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

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

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

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

2.2.2 - TOITURES

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

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

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

2.2.3 - CLOTURES

o Clôtures sur voies et sur limites séparatives :

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

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

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

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

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

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

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

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

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

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

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

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

- **ARTICLE AUX-2.4 – STATIONNEMENT**

Les dispositions communes s'appliquent.

ARTICLE AUX-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

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

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

3.1.1 - ACCES

Les dispositions communes s'appliquent.

3.1.2 - VOIRIE

Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE AUXÉ

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

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

ARTICLE AUXÉ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

Sont interdits également dans le secteur AUXÉ :

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

Sont interdits également dans le secteur AUXÉ3 :

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

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

Les aires de stockage extérieur et dépôts de matériels

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

Dans le **secteur AUXE** :

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

Dans les **sous-secteurs AUXE1 et AUXE2** :

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

Dans le **sous-secteur AUXE3** :

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

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

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

Accès

Dans **tous les secteurs** :

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

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

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

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

Voirie

Dans tous les secteurs :

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

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

Dans le **secteur AUXE** :

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

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

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

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

ARTICLE 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.

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

Eau potable

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

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

Assainissement

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

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

Eaux pluviales

Dans **tous les secteurs** :

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

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

Dans le **secteur AUXE3b** :

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

Réseaux divers

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

ARTICLE AUXE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 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 (ER5)
- 25 m minimum de l'axe de la RD 60
- 10 m minimum de l'emprise SNCF.

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

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

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

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

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

ARTICLE AUXE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

Bâtiments à usage d'activités :

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

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

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

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

Clôtures :

Les clôtures sont constituées soit :

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

Dans le secteur AUXE :**1 – Aspect général des constructions**

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

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

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

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

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

Dans le sous-secteur 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 des vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits. L'utilisation du bois est encouragée. Le nombre de matériaux visibles en façade doit être limité à 2 ou 3 maximum.

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

3 - Toitures

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

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

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

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

4 - Couleurs

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

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

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

5 – Abords, ouvrages annexes – Dépôts de déchets

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

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

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

6 - Clôtures

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

Leur hauteur ne pourra excéder 2,10 mètres.

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

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

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

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

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

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

Dans les **sous-secteurs AUXE1 et AUXE2**, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vie, etc.).

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

Enseignes, signalétiques et publicités

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

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

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

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

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

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

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

1 – Normes minimales :

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

Les règles suivantes devront être respectées :

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

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

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

2 – Modes de réalisation :

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

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

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

Dans les **sous-secteurs AUX1 et AUX2**, 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.

ZONE 2AU

RAPPEL :

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

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

- **ARTICLE 2AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2AU-1.2

- **ARTICLE 2AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- o Dans la zone 2AU et le secteur 2AUX :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

- **ARTICLE 2AU-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

- o Dans la zone 2AU et le secteur 2AUX :

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules
- Le stationnement isolé des caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

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

Non réglementé.

ARTICLE AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé.

ZONE N

RAPPEL :

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

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

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

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

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

0 Dans la zone N :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). En l'absence de PPRN approuvé mais en présence de risques connus, toute opération peut être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique
- Toutes les constructions et installations autorisées dans la zone 3 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) doivent respecter ses prescriptions
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée, à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et les exhaussements, dépôts de matériaux et les installations classées strictement liés à l'exploitation de la voie ferrée
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes destinées à l'exploitation agricole et forestière
- L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Une seule extension par construction existante destinée à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 50% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 200 m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantés dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal :
 - Les garages de 30 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur
 - Les abris de jardin de 20 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur
 - Les piscines et leur local technique

O Dans le secteur NL

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient liées et nécessaires à des activités de loisirs, de sports ou de tourisme

O Dans le secteur NL1

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient liées et nécessaires à des activités de loisirs ou de sports

O Dans le secteur NZ :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Toutes les constructions et installations autorisées dans ce secteur à condition qu'elles soient liées à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté du Causse

• **ARTICLE N-1.3 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS**

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, excepté dans le secteur Ng, ainsi que les décharges
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée

O En sus, dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
- Le défrichement des bois, haies et ripisylves

• **ARTICLE N-1.4 : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

1. Règles générales :

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

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

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.4 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

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

2.1.5 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

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

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.2 - TOITURES

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.3 - CLOTURES

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

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

o Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils ...).

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

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

- **ARTICLE N-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE N-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ZONE A

RAPPEL :

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

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

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

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

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

O Dans la zone A et le secteur Ap :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisation du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN). En l'absence de PPRN approuvé mais en présence de risques connus, toute opération peut être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée, à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et les exhaussements, dépôts de matériaux et les installations classées strictement liés à l'exploitation de la voie ferrée

O Dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Seul le changement de destination à vocation d'activités industrielles est interdit
- L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Une seule extension par construction existante destinée à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 50% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 200 m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantés dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment principal :
 - Les garages de 30 m² maximum d'emprise au sol et de 6 mètres maximum de hauteur
 - Les abris de jardin de 20 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur
 - Les piscines et leur local technique

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

- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs

- Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés
 - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges
 - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée
- O En sus, dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :
- Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques
 - Le défrichement des bois, haies et ripisylves

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

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

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

1. Règles générales :

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.

2 - Règles qualitatives-alternatives :

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

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

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, aux abris de jardin et aux locaux techniques ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

Les ICPE et/ou les bâtiments agricoles pouvant générer des nuisances liées à leur exploitation doivent s'implanter à une distance conforme au régime ICPE ou au Règlement Sanitaire Départemental par rapport aux constructions destinées à l'habitation ainsi qu'aux limites des zones U et AU.

Les autres constructions destinées à l'exploitation agricole ne générant pas de nuisances doivent s'implanter à une distance au moins égale à 50 mètres des constructions destinées à l'habitation ainsi que des limites des zones U et AU.

2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE

Les dispositions communes s'appliquent.

2.1.5 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ne doit pas dépasser 16 mètres.

La hauteur des autres constructions et installations ne doit pas dépasser 7 mètres.

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

2.1.6 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière

Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

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

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

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.1 – FAÇADES, COULEURS ET MATERIAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.2 - TOITURES

Les dispositions communes s'appliquent.

2.2.3 - CLOTURES

Les clôtures seront constituées de la manière suivante :

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

o Clôtures situées dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Elles doivent être écologiquement transparentes, perméables pour la faune et la flore (haies champêtres, clôtures herbagères, clôtures agricoles à trois fils ...).

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

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

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

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions communes s'appliquent.

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

Les dispositions communes s'appliquent.

Pour les bâtiments agricoles, des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les toitures et les matériaux.

- **ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions communes s'appliquent.

ANNEXES REGLEMENTAIRES

- **Annexe 1** : Eléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- **Annexe 2** : Inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

LABRUGUIERE

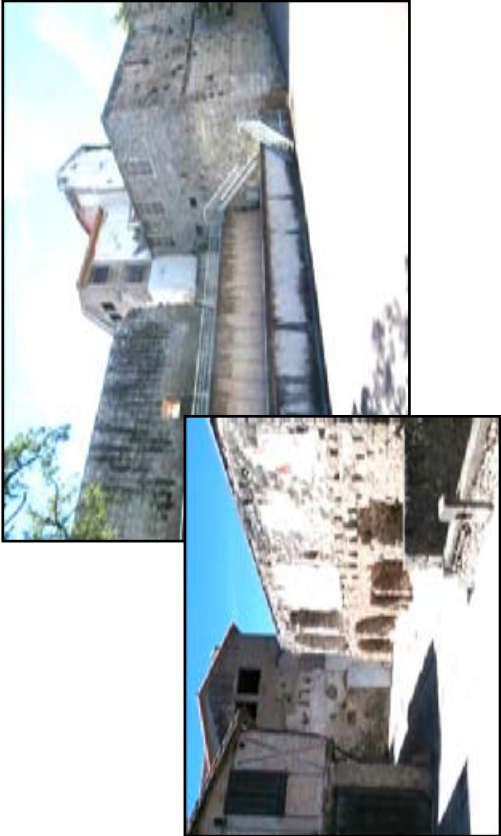
5.1 – PIECES ECRITES DU REGLEMENT

ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES ELEMENTS PAYSAGERS A PRESERVER

REVISION 1		
Arrêté	Enquête Publique	
28 juin 2018	13 novembre 2018	14 décembre 2018
		27 juin 2019

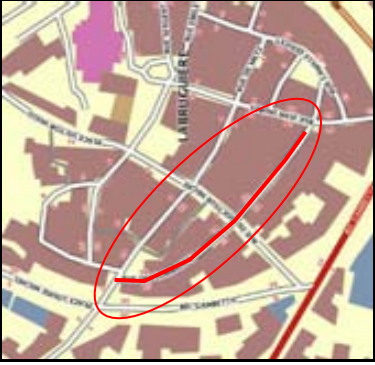
Identification : bâti		1	Illustration	
Type : église				
Intérêt :		☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental		
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière			Commentaire : La construction de l'Eglise Saint Thyrs a débuté en 1313 sous la direction de Maître Deta Delaura et ce jusqu'en 1322 (année de sa mort). Après sa disparition, la construction de l'Eglise continua et s'acheva en 1417. L'édifice est de style gothique. Le chœur et le clocher, en pierre de taille bâtis en grès (céramique), sont inscrits aux Monuments Historiques. Il s'agit d'un des monuments les plus remarquables de Labruguière.	

Identification : bâti	Illustration
Type : château Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	<i>Commentaire :</i> Le château de Cardaillac date du 17^{ème} siècle. Il a été construit par Louis Cardaillac et est une véritable forteresse de par son emplacement. Une tourelle d'angle en encorbellement occupe l'angle du corps du bâtiment principal. Les corbeaux qui la soutiennent donnent lieu à un décor sculpté d'accompagnement.
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière	

Identification : bâti		3	Illustration
Type : enceinte médiévale			
Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental			
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière			Commentaire : L'enceinte médiévale au tracé linéaire se distingue du bastion en avancée de la fin du 16^{ème} siècle. À l'intérieur du bourg, au 17^{ème} mais surtout au 18^{ème} siècle, de nouvelles demeures et hôtels particuliers s'élèvent et bouleversent la trame parcellaire médiévale. Les espaces laissés libres contre l'enceinte sont investis par de nouvelles constructions, probablement dès le 18^{ème} siècle mais encore au 19^{ème} siècle, formant ainsi un front continu sur les nouveaux boulevards.

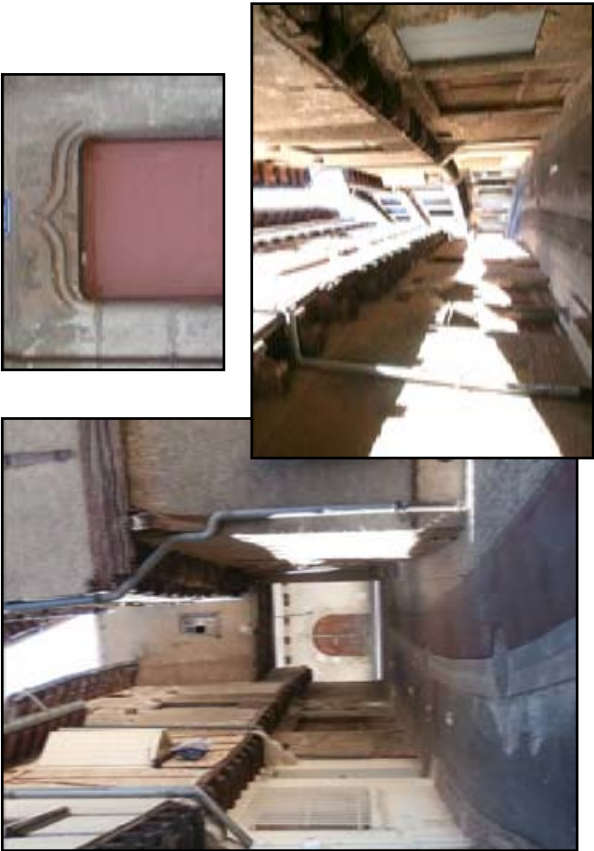
Identification : bâti	Illustration
Type : rue et impasse classées Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	 
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière 	<i>Commentaire :</i> Les rues constituent les espaces publics les plus emblématiques d'une ville puisqu'elles sont à la fois lieux de rencontres et lieux d'échanges, de circulation, de connexion entre divers sites. Le centre historique de la ville de Labruguière se caractérise par des rues internes telles que la rue et l'impasse des Pénitents qui sont classées.

Identification : bâti		5	Illustration
Type : rue, site inscrit (ensemble composé d'une rue et de son point de vue)			
Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental			
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière			<i>Commentaire :</i> La rue Castelmoutou est une des seules à avoir gardé son appellation d'origine. Elle fait partie de la catégorie des rues internes de la commune de Labruguière et offre un magnifique panorama sur le clocher de l'église Saint-Thyrs. Cette rue est protégée au titre de sites depuis le 19 mars 1946. 

Identification : bâti	Illustration
Type : rue, site inscrit (ensemble composé de deux rues) Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	 <i>Commentaire :</i> Présente au sein des protections au titre des sites depuis 1946, la rue des Lombards a gardé son appellation d'origine.
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière 	

Identification : bâti	Illustration
Type : halle Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental Localisation : centre-ville ancien de Labruguière (à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue des Lombards)	 Commentaire : L'implantation de la halle au cœur de la ville ronde, au 17^{ème} siècle, témoigne du rôle important de la ville dans le développement de commerces et dans l'approvisionnement des habitants. Encore utilisée en tant que « marché couvert » au début du 20^{ème} siècle, la halle n'abrite plus aujourd'hui de marchés, déplacés et modifiés par les normes imposées. La halle est réduite par la construction de maisons qui ont absorbé une partie de ce monument. Elle présente une architecture singulière, notamment par des tambours de colonnes de section carrée aux angles chanfreinés. Elle est protégée au titre des monuments historiques depuis 1977. 

Identification : bâti		8	Illustration
Type : rue			
Intérêt :		☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	 Commentaire : La rue Camille Doucet est un espace essentiellement dévolu au stationnement. Le traitement très « routier » donne une image peu valorisante du quartier médiéval. Néanmoins, sont présentes des façades de maisons médiévales remarquables (linteau à accolade, pans de bois...). Par ailleurs, cette rue constitue une perspective intéressante de « dent creuse » en quartier médiéval dense.
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière			

Identification : bâti		8	Illustration	
Type : rue, site inscrit (ensemble composé de deux rues)				
Intérêt :		☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental		
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière			Commentaire : La rue Camille Doucet (ancienne rue de la Juiverie) est protégée au titre des sites depuis 1946. C'est une rue pittoresque avec des portes d'entrée décorées de l'accolade caractéristique de la fin du Moyen-Âge. La Maison « La Pierre » est d'une ampleur exceptionnelle, construite en deux campagnes. Au n°17, la coquille Saint-Jacques prise dans le linteau laisse supposer qu'il s'agissait d'une ancienne auberge de pèlerins.	

Identification : bâti		9	Illustration	
Type : rue				
Intérêt :		☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental		
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière			Commentaire : En Provence et en Languedoc, c'est sans doute au 17^{ème} siècle qu'apparaît la devanture vitrée dans un châssis de petit bois posé en feuillure dans l'épaisseur du mur et fermée par des panneaux de bois amovibles. La rue Jean Jaurès, rue pénétrante dans le centre-ville de Labruguière, est une ancienne rue commerçante qui persiste encore aujourd'hui.	

Identification : bâti		10	Illustration
Type : maisons à pans de bois			
Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental			
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière			



Commentaire :

La typologie architecturale de la ville de Labruguière est caractérisée par des **maisons médiévales construites en pans de bois**. Elles s'ouvrent sur la rue par une porte généralement cintrée, entourée d'un encadrement en brique. Les fenêtres donnant sur la rue sont de petites dimensions.

Si l'architecture à pans de bois est caractéristique du Moyen-Âge, deux grands types de maisons coexistent, se différenciant par l'usage du rez-de-chaussée en commerces ou pièces d'habitation, pour constituer les couverts autour de la place centrale. Le rez-de-chaussée est maçonné, les étages à la structure de bois peuvent être en encorbellement. Le remplissage est constitué d'assises de brique.

Il s'agit, sur la photo, du n°8 rue Jean Jaurès où a été restaurée une ancienne boutique dans le style des échoppes du 18^{ème} siècle.

Identification : bâti		11	Illustration
Type : rue			
Intérêt :	☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental		 Commentaire : Le revêtement de la rue de Metz est empierré. Il témoigne de la volonté de la commune de redonner une image médiévale à son centre ancien. De plus, la ruelle passant sous des habitations renvoie à l'image typique de l'époque.
Localisation : centre-ville ancien de Labruguière			

Identification : végétal	Illustration
12 Type : alignement d'arbres Intérêt : ☐ architectural ☒ paysager ☐ touristique ☐ historique ☐ patrimonial ☐ environnemental	 <i>Commentaire :</i> Le Boulevard de la République fait partie de la « ceinture » de la ville médiévale. Il s'agit d'une ceinture « physique » de qualité alliant différentes fonctions urbanistiques : transition entre la ville ancienne et les quartiers plus récents, circulation/contournement automobile, liaison piétonne entre quartiers et commerces... Par ailleurs, on peut noter une forte présence d'alignements arborés (platanes majoritairement) qui sont à sauvegarder.
Localisation : Boulevard de la République, à l'Est du centre-ville 	

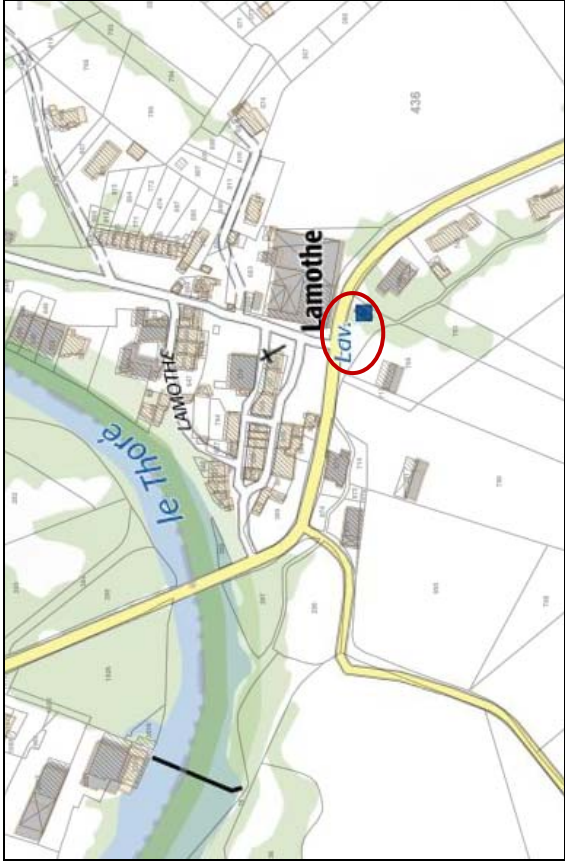
Identification : végétal	Illustration
13 Type : alignement d'arbres Intérêt : ☐ architectural ☒ paysager ☐ touristique ☐ historique ☐ patrimonial ☐ environnemental	 <i>Commentaire :</i> Le Boulevard Gambetta poursuit la « ceinture » de la ville ancienne après le Boulevard de la République. Cette ceinture « physique » se caractérise par des alignements d'arbres accompagnés d'alignements de façades avec petit patrimoine remarquable (escaliers...).
Localisation : Boulevard Gambetta, à l'Ouest du centre-ville 	

Identification : végétal	Illustration
14 Type : alignement d'arbres et arbre remarquable Intérêt : ☐ architectural ☒ paysager ☐ touristique ☐ historique ☐ patrimonial ☐ environnemental	<i>Commentaire :</i> Au bout du Quai des Lavoirs un platane doit être sauvegardé au regard de son caractère remarquable.
Localisation : Quai des Lavoirs, au Nord-est du centre-ville	

Identification : bâti	15	Illustration
Type : chapelle Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental		
Localisation : Nord-est de la commune 		<i>Commentaire :</i> La Chapelle Notre-Dame, installée à la périphérie du centre-ville de la commune de Labruguière a été rénovée en 1680. Elle fait également partie du patrimoine historique de la commune à protéger.

Identification : filature de la Bourdasse		16	Illustration
Type : usine			
Intérêt :		☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	
Localisation : au Nord-ouest du noyau communal			<i>Commentaire :</i> Cette ancienne usine de délainage a été inondée en 1930 puis en 1999 lors du débordement du Thore. Ce bâtiment est un témoignage de la forte activité industrielle d'antan. En effet, en 1974, on comptait une vingtaine d'usines entre le Thore et la haute plaine de Pradelles.

Identification : bâti et végétal	Illustration
Type : ponts Intérêt : ☐ architectural ☒ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	 18  17 Localisation : Nord-est du centre-ville de Labruguière  Commentaire : Ce secteur correspond à l'environnement paysager immédiat de la ville ancienne de Labruguière qui a conditionné son implantation et contraint son développement (expansion) au fil de l'histoire : la rivière du Thoré et son affluent, le ruisseau de Montimont, constituent un cadre tout à fait remarquable, tant en termes paysager qu'environnemental et urbain. Outre le franchissement de la rivière, le pont Guillemet offre une des plus belles vues sur la ville ancienne, surplombée par le clocher, ainsi que sur le Thoré et ses berges naturelles.

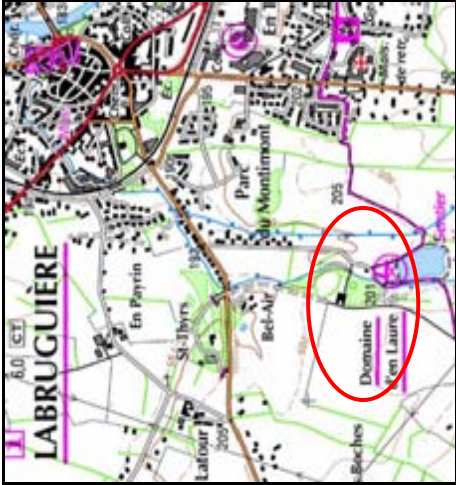
Identification : bâti	19	Illustration
Type : lavoir Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental		Localisation : au Nord de la commune  Commentaire : Ce lavoir possède 6 postes de lavage avec des loges pour les genoux creusées dans la pierre. Un abreuvoir longe le mur Ouest.

Identification : bâti	Illustration
20 Type : pigeonnier Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	 <i>Commentaire :</i> Le pigeonnier situé à proximité d'une ferme à « Barteredonde » date du 16^{ème} siècle et apparaît encore aujourd'hui en très bon état. Cet élégant pigeonnier, signe extérieur de noblesse, agrémente le paysage. Il est construit sur des piliers cylindriques. Jusqu'à la Révolution, seuls les nobles pouvaient posséder des pigeons, l'édifice en a gardé une connotation de prestige.
Localisation : « Barteredonde », au Nord-ouest du centre de Labruguière 	

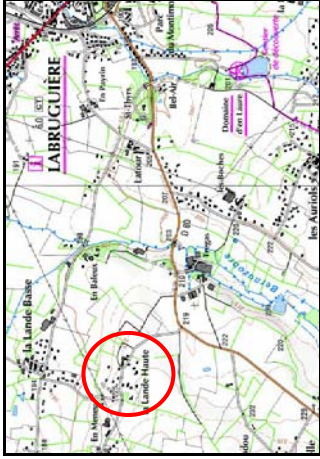
Identification : bâti		21	Illustration
Type : château			
Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental			
Localisation : « Saint-Thyrs » à l'Ouest du centre de Labruguière			 Commentaire : Le château de Saint-Thyrs s'apparente à une noble demeure. Il est aujourd'hui sous propriété privée et est caché par une enceinte.

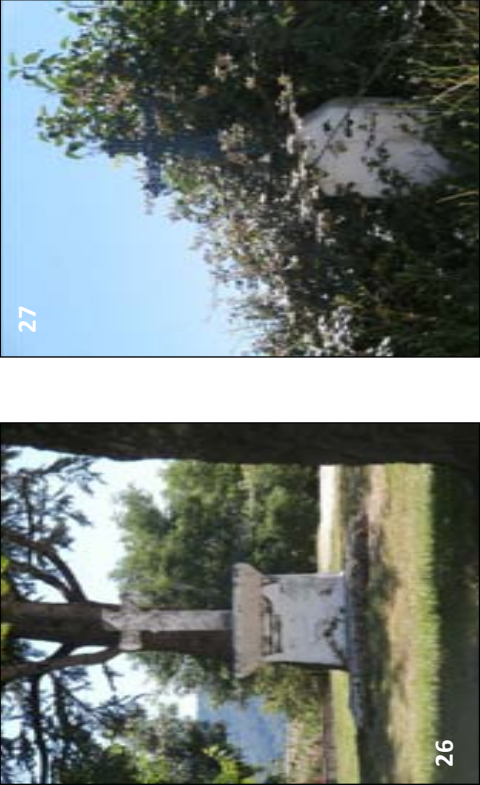
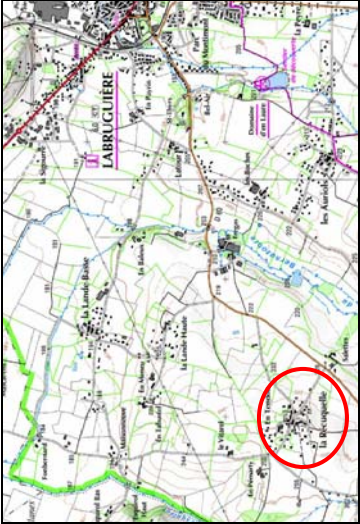


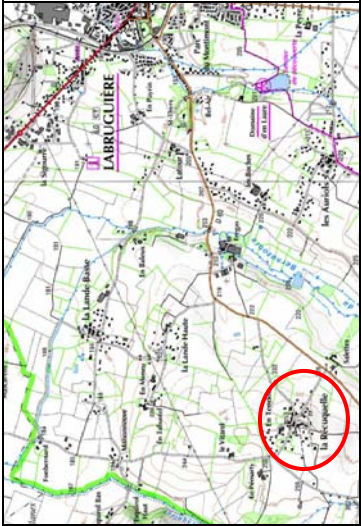
Identification : bâti		22	Illustration
Type : calvaire			
Intérêt :			
		☐ architectural	
		☐ paysager	
		☐ touristique	
		☒ historique	
		☒ patrimonial	
		☐ environnemental	
Localisation : « Latour » à l'Ouest du centre de Labruguière			
			
			
		Commentaire :	Un calvaire se situe au bord de la voie de circulation à la sortie du hameau de Latour. Les calvaires sont nombreux sur la commune de Labruguière, par les détails de leur ornementation, la protection des récoltes est évoquée/sollicitée. Les motifs sont divers, mais reprennent le plus souvent des thèmes végétaux, plus ou moins stylisés : feuilles de lierre, de vigne, épis de blé, fruits...

Identification : bâti		23	Illustration
Type : domaine (bâtisse et parc)			
Intérêt :		☒ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	 <i>Commentaire :</i> Au pied de la Montagne Noire, le Domaine d'en Laure est un ensemble de grandes bâtisses. Aujourd'hui, une Base Nature est mise en place s'étendant sur 32 hectares dans le Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc.
Localisation : Domaine d'en Laure au Sud-ouest du centre de Labruguière			

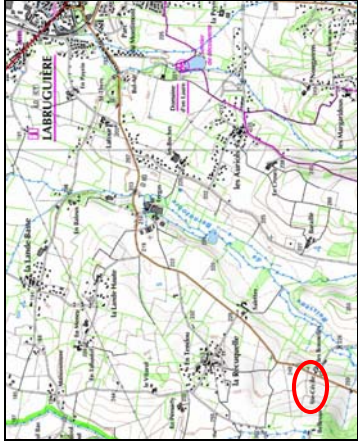
24		Illustration
Identification : bâti Type : moulin Royal Intérêt : ☐ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental		  Commentaire : Non loin de la ville médiévale de Labruguière se dresse une cheminée en briques foraines, signalant le moulin implanté sur le ruisseau de la Resse. L'ensemble bâti correspond au site industriel du Moulin Royal de Trégas, dont l'origine très ancienne est encore perceptible malgré les usines et annexes édifiées au 19^{ème} siècle, au moment du développement d'activités industrielles.
Localisation : « Trégas », Sud-ouest du centre de Labruguière 		

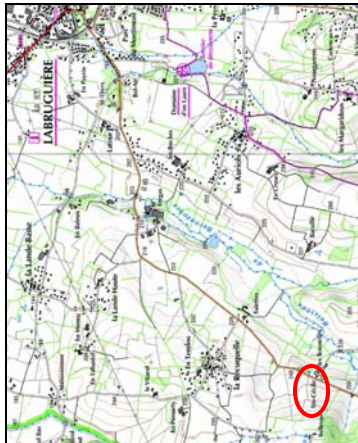
Identification : bâti	25	Illustration
Type : maison de caractère Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☐ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	  	Localisation : La « Lande Haute » à l'Ouest du centre de Labruguière  Commentaire : Cette bâtisse se dresse sur un coteau au niveau du hameau de la « Lande Haute ». Elle se situe au cœur d'un écrin de végétation. Au titre de son architecture traditionnelle (maison en pierre, corps de ferme traditionnel), elle fait partie des éléments paysagers bâtis à protéger.

Identification : bâti	26 et 27	Illustration
Type : croix, calvaire		
Intérêt : ☐ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	Localisation : « La Récuquelle » au Sud-ouest du centre de Labruguière 	<i>Commentaire :</i> Dans les territoires ruraux, les activités agricoles sont essentielles pour la survie des familles. Placer les hommes et les récoltes sous la protection divine s'avère donc indispensable pour assurer cette fonction productive dont la vie de la communauté familiale et/ou villageoise dépend. C'est la raison pour laquelle de très nombreuses croix jalonnent l'ensemble du piémont de la Montagne Noire.

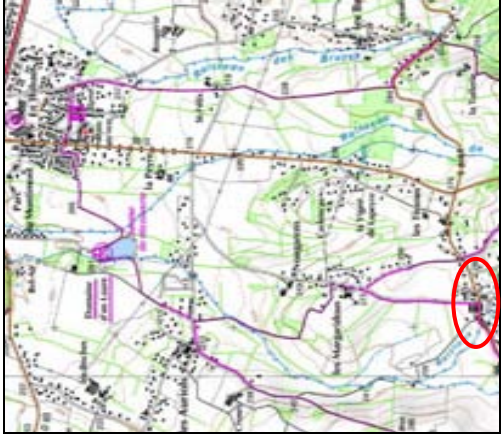
Identification : bâti	Illustration
Type : fontaines Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	28 et 29    <i>Commentaire :</i> L'eau étant la ressource naturelle indispensable à tout établissement humain, chaque hameau du piémont dispose d'une source, dont l'accès est organisé, préservé, aménagé. Il existe un petit patrimoine spécifique, lié à la nécessité de capter et de distribuer la ressource collective que représente l'eau et d'organiser ses diverses utilisations. Fontaines et lavoirs sont généralement aménagés depuis fort longtemps afin de protéger ce bien commun de toute souillure.
Localisation : « La Récuquelle » au Sud-ouest du centre de Labruguière 	

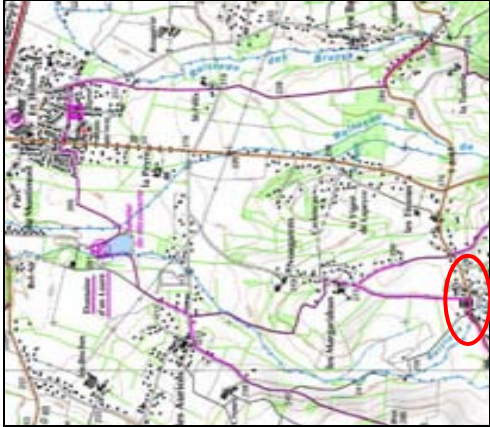
Identification : bâti	Illustration
Type : église Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	<i>Commentaire :</i> Sainte-Cécile est une église de paroisse rurale. Le peuplement de la commune de Labruguière s'est fait en fonction de la disponibilité en eau, des conditions d'accessibilité et également, selon l'existence de sites religieux.
Localisation : « Sainte-Cécile » au Sud-ouest du centre de Labruguière	



Identification : bâti		30 bis	Illustration	
Type : croix, calvaire, fontaine				
Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental				
Localisation : Sainte-Cécile au Sud-Ouest du centre de Labruguière				
			Commentaire : Sur la place de l'église Sainte-Cécile sont également présents un calvaire, une croix et un ancien puits (actuellement comblé). Un cimetière se trouve à proximité. Cette place est totalement dédiée à la religion, une seule demeure est installée à côté de l'église qui se trouve alors totalement isolée.	

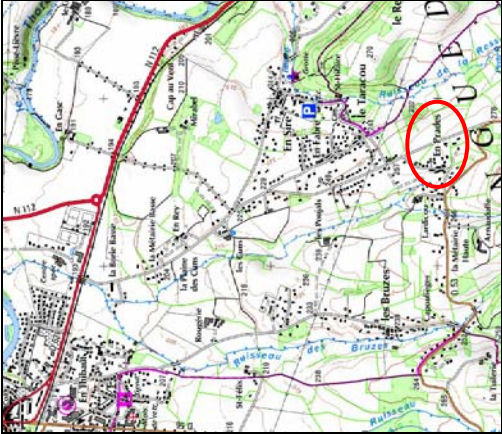
Identification : bâti	Illustration
31 et 32 Type : puits, lavoir, calvaire Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	    <i>Commentaire :</i> Les quelques bâtiments anciens du hameau des Margaridoues sont actuellement pratiquement « effacés » par l'urbanisation importante qui transfigure l'environnement immédiat. On y retrouve un puits et un lavoir, aujourd'hui hors d'usage, ainsi qu'un calvaire qui témoigne d'un passage fréquenté autrefois.
Localisation : « Les Margaridoues » au Sud du centre de Labruguière 	

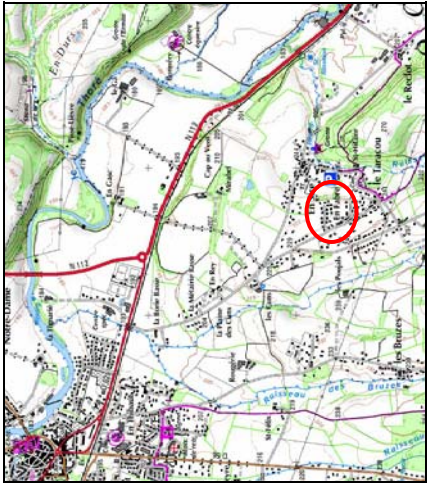
Identification : bâti	Illustration
33 Type : église Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	 <i>Commentaire :</i> Le hameau des Gaux se distingue des autres hameaux par la présence de son église paroissiale, construite au 19^{ème} siècle que borde une esplanade plantée de grands platanes centenaires.
Localisation : « Les Gaux » au Sud du centre de Labruguière 	

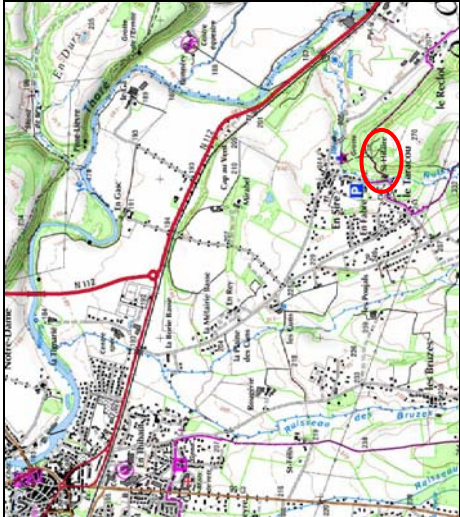
Identification : bâti	Illustration
34 Type : lavoir Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	  <i>Commentaire :</i> Malgré une densité de bâti peu importante, le hameau des Gaux présente une cohérence « urbaine » encore perceptible de part et d'autre de la route de piémont, Marqué par un paysage d'accès de qualité, le hameau ancien des Gaux dispose d'une insertion harmonieuse dans le site environnant relativement préservé. Il reste à déplorer une urbanisation récente très agressive, tant en termes de clôtures que de voiries, de volumétries et de couleurs. Un ancien lavoir est encore présent au sein du hameau.
Localisation : « Les Gaux » au Sud du centre de Labruguière 	

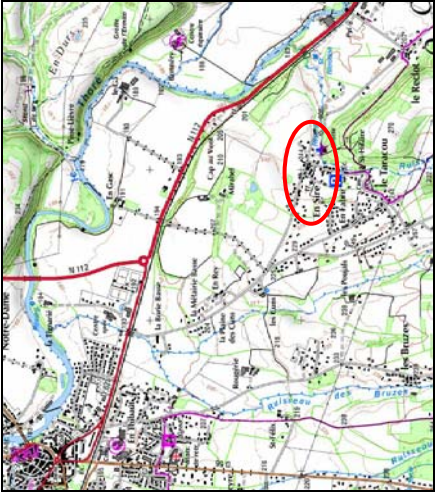
Identification : bâti	Illustration
35 Type : calvaire Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	Localisation : « Les Bruzes » au Sud du centre de Labruguière Commentaire : Situé un peu à l'écart de la route de piémont (Nord), le hameau des Bruzes présente un petit noyau ancien encore bien perceptible. Les urbanisations récentes ont relativement épargné les abords immédiats du hameau ancien, notamment de part et d'autre de la route départementale. Un calvaire est présent à l'entrée du hameau.

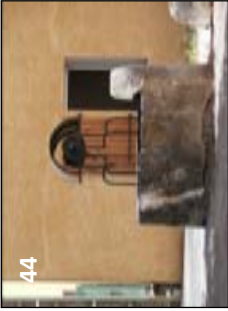
Identification : bâti		36	Illustration
Type : domaine (bâtisse, allée, puits)			
Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental			
Localisation : « Arnauduffe » au Sud-est du centre de Labruguière			
			<i>Commentaire :</i> La clef de voûte du portail indique l'année 1870. L'allée est bordée de platanes, le traitement très « naturel » et harmonieux aux abords du chemin d'accès. De plus, les haies et les vues lointaines ont été préservées. Un puits est encore en bon état dans la cour du domaine.

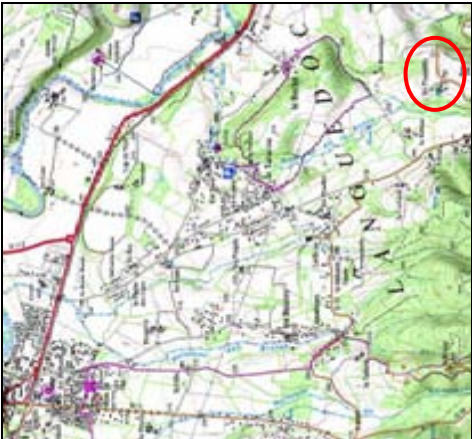
Identification : bâti		37 et 38	Illustration	
Type : calvaire, puits, fontaine				
Intérêt :				
		☒ architectural		
		☐ paysager		
		☐ touristique		
		☒ historique		
		☒ patrimonial		
		☐ environnemental		
Localisation : « En Prades » au Sud-est du centre de Labruguière			 	<i>Commentaire :</i> En position excentrée (Nord) par rapport à la route de piémont, le hameau d'En Prades présente un noyau ancien de qualité, dont la densité et l'organisation du bâti attestent de son origine médiévale. Le paysage environnant de qualité est à la hauteur du nom du lieu-dit, évocateur de son insertion dans des terroirs agricoles. Un calvaire est présent à l'entrée du hameau. Par ailleurs, un puits et une fontaine ont été conservés.

Identification : bâti	Illustration
39 Type : calvaire Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	 <i>Commentaire :</i> Le hameau d'En Fabre présente, en son cœur, quelques éléments patrimoniaux intéressants. Plusieurs grands bâtiments agricoles en maçonnerie de pierres se trouvent aux abords du centre ancien du hameau ainsi qu'un calvaire.
Localisation : « En Fabre » au Sud-est du centre de Labruguière 	

Identification : bâti		40	Illustration	
Type : église				
Intérêt :		☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental		
Localisation : « Saint-Hilaire » au Sud-est du centre de Labruguière			Commentaire : L'église de Saint-Hilaire a été partiellement détruite en 1570, lors des guerres de religion. Elle a conservé son chœur et deux chapelles gothiques du 16^{ème} siècle. Ses culs de lampe décorés de figures humaines sont caractéristiques de l'art sculpté gothique de la région. L'église de Saint-Hilaire dresse son clocher au-dessus des toits d'une vingtaine d'habitations dont les caractéristiques architecturales sont, dans l'ensemble, préservées.	

Identification : bâti		41 et 42	Illustration	
Type : calvaire, grotte				
Intérêt : ☐ architectural ☐ paysager ☒ touristique ☐ historique ☒ patrimonial ☒ environnemental			<i>Commentaire :</i> Du Nord au Sud, les causses et la Montagne Noire posent leurs lignes harmonieuses au-dessus des bocages. Dolines, grottes, pertes et résurgences révèlent le lent travail souterrain de l'eau, qui jaillit parfois dans le lit d'un ruisseau intermittent. Après avoir emprunté un petit sentier au départ du hameau d'En Sire, on peut observer une résurgence et une grotte ainsi qu'un calvaire.	
Localisation : « En Sire » au Sud-est du centre de Labruguière				

Identification : bâti		43 et 44	Illustration
Type : maison de caractère, puits, calvaire			
Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental			
Localisation : « Le Reclot » au Sud-est du centre de Labruguière			<i>Commentaire :</i> Le Reclot est un hameau situé sur les premiers flancs du piémont. Inséré harmonieusement dans le site, il bénéficie d'un environnement rural et agricole préservé. Le paysage d'accès présente une qualité certaine, les délimitations bocagères et quelques grands arbres offrant un écran pour le cheminement vers les espaces bâtis. Au cœur du hameau, quelques éléments de patrimoine bâti, intéressants bien que modestes, sont encore préservés.

Identification : bâti		45	Illustration
Type : maison de caractère Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☐ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental			
Localisation : « Les Pissouliès » au Sud-est du centre de Labruguière 			Commentaire : Cette bâtisse imposante se dresse sur un coteau au-dessus du hameau « Les Pissouliès ». Au titre de son architecture traditionnelle (maison en pierre, corps de ferme traditionnel), elle fait partie des éléments paysagers bâtis à protéger.

Identification : bâti	Illustration
Type : fontaines, puits, lavoirs, calvaire Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	46 49 48 50 47 <i>Commentaire :</i> Lové dans le creux d'une combe du massif forestier de la Montagne Noire, le hameau de Caunan-Engélis regroupe un habitat modeste relativement préservé. L'existence de moulins à foulons anciens, déjà mentionnés au 17^{ème} siècle, sur le ruisseau de la Resse, atteste de l'importance historique et culturelle du site : Caunan-Engélis est un foyer d'activités pré-industrielles typiques de la Montagne Noire. Le paysage alentour est de grande qualité, du fait d'un environnement relativement préservé, d'une cohérence de hameau encore perceptible et d'une insertion harmonieuse du bâti dans le site. De nombreux puits et lavoirs ont été jusqu'alors préservés.
Localisation : « Caunan-Engélis » au Sud-est du centre de Labruguière 	

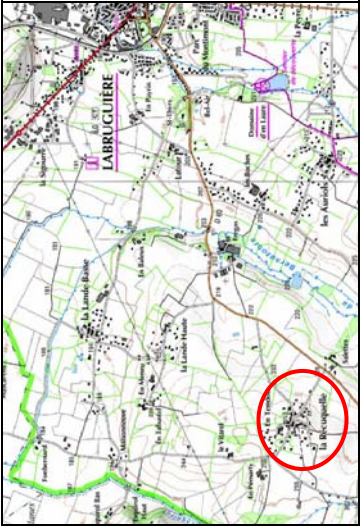
Identification : bâti	51 et 52
Type : calvaire, lavoir	
Intérêt : ☒ architectural ☐ paysager ☐ touristique ☒ historique ☒ patrimonial ☐ environnemental	 Commentaire :

Localisation : « Aupillac » au Sud-est du centre de Labruguière 	 Aupillac présente un bâti ancien encore bien préservé dans un environnement très « naturel » : prairies, pâturages, forêt et jardins constituent un paysage de qualité. Un lavoir d'époque est présent, dont le toit a été restauré, laissant ainsi apparaître la volonté de sauvegarder ce patrimoine ancien. Un calvaire se situe également au cœur du hameau.
---	--

Identification : végétal		53	Illustration
Type : alignement d'arbres			
Intérêt : ☐ architectural ☒ paysager ☐ touristique ☐ historique ☐ patrimonial			

☐ environnemental	
Localisation : Avenue du Général de Gaulle et Allée Notre Dame, au Nord-est du centre-ville	
	
Commentaire : L' avenue du Général de Gaulle , doublée sur une certaine portion de l' allée Notre-Dame , constitue une voie pénétrante à la commune de Labruguière. Cette entrée de ville est caractérisée par ses alignements d'arbres constitués essentiellement de platanes.	

Identification : bâti		Illustration
54		
Type : maison de caractère		
Intérêt :		
☒ architectural		
☐ paysager		
☐ touristique		
☐ historique		
☒ patrimonial		

☐ environnemental	
Localisation : « La Récuquelle » au Sud-ouest du centre de Labruguière 	 Cet édifice Sud-ouest commune. protéger et titre des éléments paysagers bâtis. En effet, il possède les caractéristiques d'une bâtisse traditionnelle de caractère. <i>Commentaire :</i> est situé au de la Il est à à valoriser au des caractéristiques d'une



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

LABRUGUIERE

5.1 – PIECES ECRITES DU REGLEMENT

ANNEXE 2 : BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

REVISION 1		
Arrêté	Enquête Publique	
28 juin 2018	13 novembre 2018	14 décembre 2018
		27 juin 2019

INVENTAIRE DES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

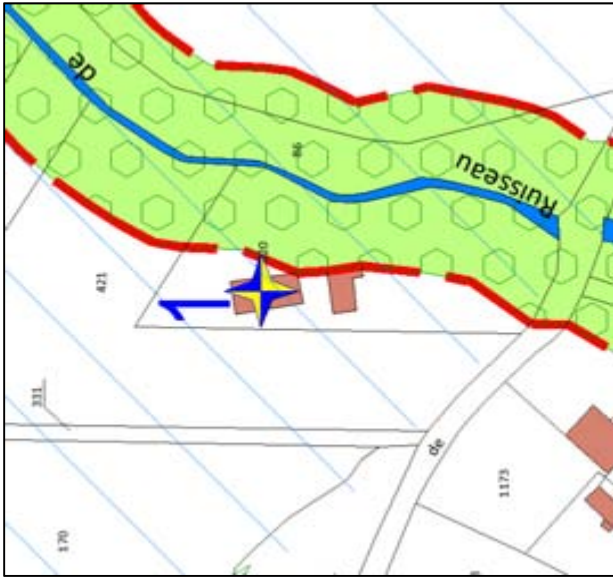
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

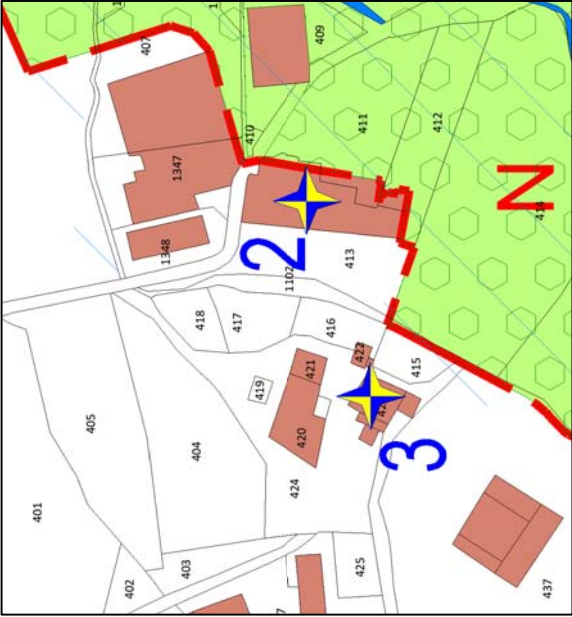
Méthodologie

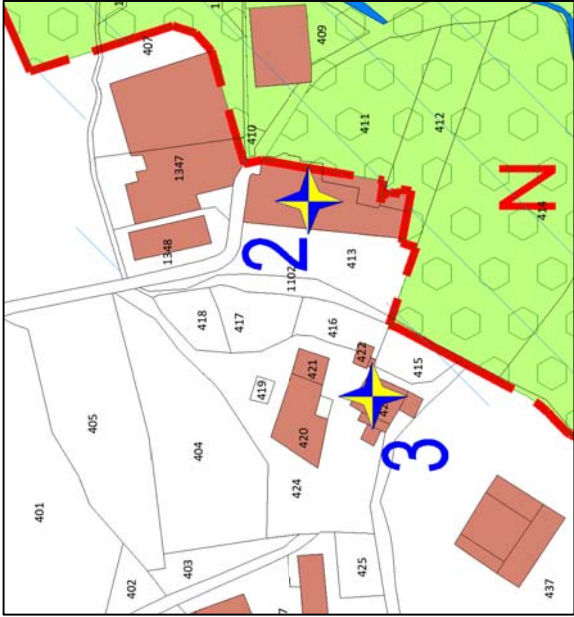
L'inventaire photographique des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été réalisé à partir de la carte localisant les bâtiments d'exploitations sur la commune de Labruguière. Une visite de site a permis de constater le type de bâtiment agricole existant.

Les bâtiments présentant des caractéristiques architecturales remarquables (matériaux, volumes, bâti traditionnel...) ont été retenus dans l'inventaire et photographiés. Le numéro des fiches renvoie au numéro des « étoiles » sur les pièces graphiques du règlement.

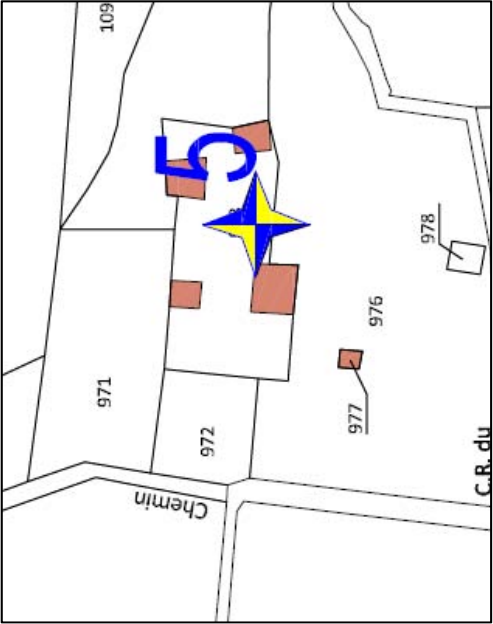
Une « étoile » accompagnée d'un numéro indique que le bâtiment agricole peut éventuellement changer de destination.

	Extrait du PLU	Vue aérienne	Photos
1	 Situation : Route de la Lande Basse		 Intérêts : Bâtiment d'exploitation proche d'un bâtiment d'habitation Architecture moderne Changement de destination autorisé : Habitation

	Extrait du PLU	Vue aérienne	Photos
2	 Situation : Chemin de Tregas		 Intérêts : Bâtiment d'exploitation proche d'un bâtiment d'habitation Architecture traditionnelle Changement de destination autorisé : Habitation

	Extrait du PLU	Vue aérienne	Photos
3	 Situation : Chemin de Tregas		 Intérêts : Bâtiment d'exploitation proche d'un bâtiment d'habitation Architecture traditionnelle Changement de destination autorisé : Habitation

Extrait du PLU	Vue aérienne	Photos

	Extrait du PLU	Vue aérienne	Photos
5	 Situation : Chemin de Masseport		 Intérêts : Ensemble de bâtiments Architecture traditionnelle Changement de destination autorisé : Habitation