

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



Commune de Castres

Département du Tarn

RAPPORT DE PRESENTATION

*Modifications du règlement des zones UB et 1AUe en vue
de faciliter la réalisation de deux projets (collège et cinéma)
et divers autres ajustements du règlement*



Le Maire

Pascal BUGIS

SOUS PREFECTURE
81100 CASTRES

27 JUIN 2019

ARRIVÉE

Reçu par M. le

SOUS-PRÉFET de Castres

le 27.06.2019

PUBLIÉ le 26.06.2019

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE 
SFI
URBANISME

Approbation du P.L.U : DCM du 17/01/2012

Mise en révision du PLU : DCM du 07/02/2012

Modification n°5 du PLU : DCM du 07/02/2012

Modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 11/12/2012

Modification n°6 du PLU : DCM du 04/02/2014

Révision allégée n°1 : DCM du 07/03/2017

Mise en compatibilité du PLU par DUP : Décret n°2018-638 du 19/07/2018

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU : DCM du 19/02/2019

Mises à jour du PLU : 06/03/2012, 03/01/2013, 28/11/2013, 03/07/2014, 14/08/2014, 25/09/2014, 28/12/2015, 20/10/2016, 09/12/2016, 16/01/2018, 06/04/2018, 23/08/2018, 15/11/2018 et 16/05/2019

Modification simplifiée n°2 du PLU : DCM du 25/06/2019

25 JUIN 2019

Sommaire

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU.....	3
II. PROCEDURE	4
III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU	5
IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU ET EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	5
4.1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE UB, EN VUE NOTAMMENT DE FACILITER LA REALISATION D'UN PROJET DE CINEMA	6
4.1.1. PRESENTATION DU PROJET DE CINEMA.....	6
4.1.1. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UB LIEES AU PROJET DE CINEMA.....	7
4.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE 1AU (SOUS –SECTEUR 1AUE), EN VUE NOTAMMENT DE FACILITER LA REALISATION D'UN PROJET DE COLLEGE	11
4.2.1. PRESENTATION DU PROJET DE COLLEGE.....	11
4.2.2. LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU (SOUS-SECTEUR 1AUE) LIEES AU PROJET DE COLLEGE.....	12
4.3. DIVERS AUTRES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DE PLUSIEURS ZONES	15
4.3.1. MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS GENERALES	16
4.3.2. MODIFICATIONS APORTEES AU CARACTERE DE LA ZONE (TOUTES LES ZONES SAUF UZA, UZc, UZd ET Nz).....	16
4.3.3. MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (ZONES UA, UB, UC, ET UH) ..	18
4.3.4. MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 12 – STATIONNEMENT (ZONES UA, UB, UC ET UH)	19
4.3.5. MODIFICATIONS DE L'ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES (ZONES UA, UB, UC, UH, UK, US, 1AU, 1AUCH ET 1AUK).....	20
V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	21

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

La Ville de Castres a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 17 janvier 2012 par Délibération du Conseil Municipal.

Pour rappel, le PLU dans sa version actuelle, est issu du document approuvé le 19 septembre 2006 (qui avait subi une révision simplifiée, 4 modifications et 3 mises à jour). L'annulation le 28 juillet 2011 du PLU a nécessité de réapprouver le PLU le 17 janvier 2012. Une nouvelle révision du PLU, prescrite le 7 février 2012, est toujours en cours.

Depuis son approbation, le PLU a connu de multiples procédures d'évolution (une révision simplifiée, une révision allégée, 6 modifications, une modification simplifiée, une mise en compatibilité par Déclaration d'Utilité Publique, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et 16 mises à jour).

Par arrêté du Maire du 8 novembre 2018, la Ville de Castres a engagé la présente modification simplifiée n°2 du PLU.

La présente modification simplifiée n°2 du PLU porte uniquement sur des modifications du règlement du PLU.

Cette procédure est envisagée en priorité pour modifier le règlement des zones 1AU (sous-secteur 1AUe) et UB, en vue de faire aboutir deux projets majeurs pour la Commune :

- l'installation d'un nouveau collège ;
- la réalisation d'un complexe cinématographique.

Elle permet par la même occasion, d'apporter quelques autres modifications mineures du règlement du PLU. Les modifications ne concernent pas la ZAC du Causse (zones UZa, UZc, UZd et Nz).

Les autres modifications du règlement sont issues de demandes d'administrés, de retour d'expérience du service instructeur.

Concrètement, la présente modification simplifiée n°2 du PLU porte sur :

- **Des modifications du règlement spécifiques à la zone UB, en vue notamment de faciliter la réalisation d'un projet de cinéma :**
 - o Articles 6 et 7 – Assouplir les règles d'implantation, en cas de démolition ;
 - o Article 12 – Assouplir les règles de stationnement pour les changements de destinations inférieurs à 100 m², cinémas, salles d'art et de spectacle et restaurants.
- **Des modifications du règlement spécifiques à la zone 1AUe, en vue notamment de faciliter la réalisation d'un projet de collège :**
 - o Article 3 – Adapter les voiries à l'urbanisation envisagée ;
 - o Article 8 – Assouplissement des règles d'implantation en sous-secteur 1AUe ;
 - o Article 10 – Augmentation de la hauteur maximale à respecter pour le sous-secteur 1AUe ;
 - o Article 11 – Permettre des adaptations du terrain naturel et suppression des règles sur les clôtures ;
 - o Article 12 – Assouplissement des règles de stationnement pour l'hébergement des élèves scolarisés.
- **Divers autres ajustements du règlement de plusieurs zones (selon qu'elles soient concernées ou non) :**
 - o **Dispositions générales :**
 - Suppression de la référence aux EBC dans les articles 13 de chaque zone (correction d'une erreur matérielle) ;
 - o **Caractère de la zone (toutes les zones sauf ZAC du Causse - UZa, UZc, UZd et Nz)**
 - Suppression des références aux dates d'approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation et du Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de terrain ;
 - Rappel de l'application du PPRI pour les nouvelles zones concernées (A et NS) ;
 - Rappel de l'application des dispositions générales ;

- **Article 1 (zones UA, UB, UC et UH) :**
 - Interdiction des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à enregistrement.
- **Article 12 (zones UA, UB, UC et UH) :**
 - Assouplissement des obligations de stationnement en zone UA et UB, pour les restaurants, les salles d'art, de spectacles et de cinéma. De plus, les changements de destination inférieurs à 100 m² pour les établissements commerciaux ne nécessiteront plus de création de place de stationnement.
 - Possibilité de conventionnement à long terme en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement imposées ;
- **Article 13 (zones UA, UB, UC, UH, UK et US) :**
 - Suppression de la référence aux arbres de « hautes tiges ».

L'ensemble de ces modifications sont présentées et détaillées en partie IV.

II. PROCÉDURE

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

Extrait de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41¹, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Extrait de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

¹ **Extrait de l'article L.154-41 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

III. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU contient les pièces suivantes :

- ▣ Rapport de présentation (pièce n°1 du PLU en vigueur) ;
- ▣ Règlement (pièce n°5 du PLU en vigueur).

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement, le plan de zonage et les Annexes.

IV. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU ET EXPOSÉ DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Seul le règlement est modifié dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2 du PLU.

Les modifications du règlement du PLU concernent :

- ▣ Les modifications de la zone UB, en vue notamment de faciliter la réalisation d'un projet de cinéma ;
- ▣ Les modifications de la zone 1AU (sous-secteur 1AUe), en vue notamment de faciliter la réalisation d'un projet de collège ;
- Divers autres ajustements du règlement de plusieurs zones.

Les modifications du règlement seront présentées par des tableaux montrant les évolutions avant et après la modification simplifiée n°2 du PLU. Ces modifications sont mises en évidence en jaune.

Des aménagements seront réalisés par la ville pour faciliter l'accès au site, comme la création d'un giratoire sur l'avenue Charles de Gaulle, le doublement du Pont des Soldats, le déplacement de la voie du Chemin et Porches et la réalisation de cheminements piétons. La présence d'un vaste parvis à l'avant du cinéma va également permettre d'accéder à l'aire de stationnement en toute sécurité.

Principalement dédié aux activités culturelles, ce réaménagement global va renforcer l'attractivité de tout un quartier et lui redonner vie en créant une réelle continuité avec le centre-ville.

Vue indicative du projet de multiplexe cinématographique (image non contractuelle – mars 2019)



4.1.1. Les modifications du règlement de la zone UB liées au projet de cinéma

Pour rappel, la zone UB correspond aux faubourgs qui entourent le centre-historique de la ville et le long des principaux axes de circulation. Il s'agit d'une zone urbaine mixte et dense, aux portes du centre-ville. Celle-ci permet déjà actuellement l'accueil d'un cinéma.

Le règlement est simplement adapté afin de faciliter l'émergence de ce projet majeur pour la Ville.

Ainsi, les articles 6, 7 et 12 sont modifiés afin de faciliter l'implantation du nouveau cinéma :

- Articles 6 et 7 : assouplissement des règles d'implantation en cas de démolition ;
- Article 12 : en plus des modifications communes à plusieurs zones, suppression des règles de stationnement pour les salles d'art, de spectacles et les cinémas.

Le projet de cinéma se réalise sur une ancienne friche industrielle ce qui va dans le sens de la revalorisation de ces sites problématiques. C'est pourquoi, les règles des articles 6 et 7 sont assouplies en cas de démolition.

D'autres ajustements mineurs du règlement de la zone UB, qui concernent plusieurs zones et qui ne sont pas liés au projet de cinéma, sont présentés en partie 4.3.

➤ **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies (privées et publiques) et emprises publiques**

Le futur cinéma sera implanté à l'emplacement d'un ancien bâtiment industriel, qui va être démoli.

Il est donc prévu un assouplissement des règles de prospect en cas de démolition, afin de permettre une implantation sur tout ou partie de l'ancienne emprise du bâtiment.

<i>Rédaction avant modification simplifiée du PLU</i>	<i>Rédaction après modification simplifiée du PLU</i>
ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVÉES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES Toute construction doit : - soit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, - soit respecter l'implantation des constructions existant sur les propriétés voisines. [...]	ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVÉES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES Toute construction doit : - soit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, - soit respecter l'implantation des constructions existant sur les propriétés voisines. En cas de démolition, la nouvelle construction pourra s'implanter sur tout ou partie de l'ancienne emprise. Dans ce cas de figure uniquement, les distances prévues au présent article ne s'appliquent pas. [...]

➤ **Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le même esprit que pour l'article 6, la règle de l'article 7 est assouplie en cas de démolition, afin de permettre l'emplacement du projet de cinéma sur tout ou partie de l'emprise du bâtiment existant.

<i>Rédaction avant modification simplifiée du PLU</i>	<i>Rédaction après modification simplifiée du PLU</i>
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES A l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction joignant les limites séparatives est autorisée. Au-delà de cette bande de 15 m, la construction en limite est possible : - lorsque la construction s'adosse à une construction de hauteur équivalente située sur la propriété voisine, - pour les annexes d'une hauteur maximum de 3,50 m. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m. [...]	ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES A l'intérieur d'une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction joignant les limites séparatives est autorisée. Au-delà de cette bande de 15 m, la construction en limite est possible : - lorsque la construction s'adosse à une construction de hauteur équivalente située sur la propriété voisine, - pour les annexes d'une hauteur maximum de 3,50 m. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m. En cas de démolition, la nouvelle construction pourra s'implanter sur tout ou partie de l'ancienne emprise. Dans ce cas de figure uniquement, les distances prévues au présent article ne s'appliquent pas. [...]

➤ Article UB 12 – Stationnement

Les règles de stationnement sont assouplies pour les établissements de restauration, les salles d'art, de spectacles et les cinémas. De plus, les changements de destination inférieurs à 100 m² des établissements commerciaux n'emporteront pas de création de place de stationnement.

En effet, le centre-ville de Castres, en particulier la zone UB, est fortement doté en stationnement public, comme le montre la carte ci-dessous.

Offre de stationnement à proximité immédiate du site d'implantation du projet de cinéma



Le projet de cinéma va bénéficier de la proximité immédiate de près de 250 places en face du complexe.

En face du futur cinéma, les parkings de la salle Gérard Philippe (salle de spectacle communale – 251 places) et le parking Drouot (310 places) apportent une offre de stationnement suffisante pour le projet de cinéma.

Le réaménagement de la place Soult (projet d'aménagement en cours, (qui a fait l'objet d'une Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 19/02/2019) apportera un complément de stationnement à moins de 500 mètres du cinéma (200 places).

De façon à limiter les surfaces foncières affectées au stationnement, la ville de Castres est favorable au fait que la clientèle du futur cinéma utilise les parkings publics situés dans l'environnement immédiat de ce projet.

De plus, le réaménagement de la place Soult et les aménagements publics envisagés à proximité du projet de cinéma (travaux pont des soldats, liaisons douces ...) emportent la nécessité d'apporter une offre de commerces et de restauration. Plus globalement, les investissements réalisés par la Ville de Castres sur l'espace public (place Soult, rues...) visent à maintenir un dynamisme économique dans le cœur de ville.

Dans ce secteur considéré comme faisant partie du centre-ville, il n'est pas possible pour des établissements souhaitant s'installer, de trouver du foncier pour le stationnement. De ce fait, l'obligation de créer du stationnement pour les restaurants est supprimée afin de permettre le développement de ces activités dans ce secteur.

Rédaction <u>avant</u> modification simplifiée du PLU	Rédaction <u>après</u> modification simplifiée du PLU
ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT Sans objet pour les opérations de réhabilitation et de restauration pour lesquelles le stationnement existant sera maintenu dans la limite des besoins de l'affectation de la construction. Les entreprises de location de véhicules sont toujours soumises aux normes des constructions neuves. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de rénovation et de constructions nouvelles (création de surface de plancher), il est exigé : <u>1 – Pour les constructions à destination d'habitat :</u> • Une place minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 25 m² • Deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 25 m² • Dans les deux cas, 20% supplémentaires pour les visiteurs. <u>2 – Pour les établissements commerciaux :</u> ➤ Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement) pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de vente <u>3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :</u> • Une place par chambre • Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte <u>4 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :</u> ➤ Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher <u>5 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</u> Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. [...]	ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT Sans objet pour les opérations de réhabilitation et de restauration pour lesquelles le stationnement existant sera maintenu dans la limite des besoins de l'affectation de la construction. Les entreprises de location de véhicules sont toujours soumises aux normes des constructions neuves. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de rénovation et de constructions nouvelles (création de surface de plancher), il est exigé : <u>1 – Pour les constructions à destination d'habitat :</u> • Une place minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 25 m² • Deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 25 m² • Dans les deux cas, 20% supplémentaires pour les visiteurs. <u>2 – Pour les établissements commerciaux :</u> ➤ Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement) pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de vente ➤ Dans l'hypothèse d'un changement de destination inférieur à 100 m², aucune place de stationnement ne sera demandée. <u>3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :</u> • Une place par chambre • Pour les établissements de restauration, aucune place de stationnement ne sera demandée. • Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte <u>4 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :</u> ➤ Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher <u>5 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</u> Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. <u>6 – Pour les salles d'art, de spectacles et les cinémas, aucune obligation de stationnement n'est imposée.</u> [...]

4.2. MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT SPÉCIFIQUES À LA ZONE 1AU (SOUS –SECTEUR 1AUE), EN VUE NOTAMMENT DE FACILITER LA RÉALISATION D'UN PROJET DE COLLÈGE

4.2.1. Présentation du projet de collège

Le Conseil Départemental projette de construire un **nouveau collège** sur la partie sud de zone 1AUE (parcelle D1249).

Celui-ci remplacera l'actuel collège des Cèdres situé en centre-ville (au 1 boulevard Henri Sizaïre). Le collège des Cèdres est ancien et vétuste, achevé en 1850. Il a d'abord abrité un séminaire, un lycée de jeunes filles, avant de devenir le collège des Cèdres en 1973.

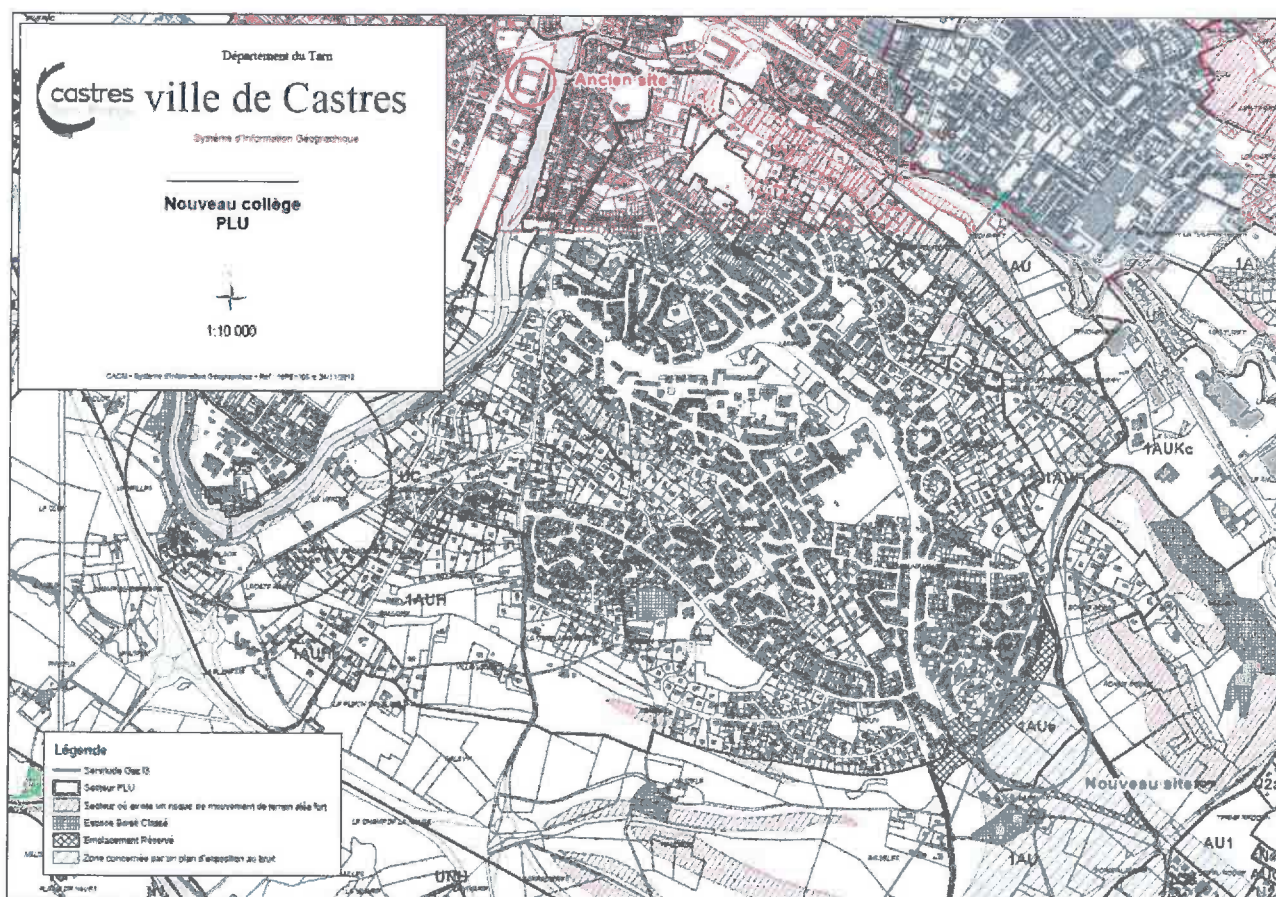
La zone 1AUE est située dans la carte scolaire, dans le bassin de vie des élèves concernés. Celui-ci sera dimensionné au regard de l'évolution des élèves et aux normes, ce qui n'est pas le cas du Collège des Cèdres. Tandis que le Collège des Cèdres accueille près de 330 élèves, le futur collège pourra accueillir près de 600 élèves.

De plus, le collège des Cèdres a la particularité d'appartenir encore à la Commune. Il est le seul établissement tarnais à ne pas avoir été transféré au Département dans le cadre de la loi de décentralisation des années 1980, ce qui ne facilite pas son évolution.

Dans le cadre du nouveau projet de collège, la Ville a rétrocédé le terrain de la zone 1AUE au Département.

Le nouveau collège sera bien desservi par les modes doux (cheminements piétons, piste cyclable) et les transports en commun. Les bus scolaires pourront accéder directement à l'emprise du collège, à l'aide d'un petit carrefour giratoire. Le stationnement sera également facilité.

Extrait du zonage du PLU, localisant le nouveau site du projet de collège



4.2.2. Les modifications du règlement de la zone 1AU (sous-secteur 1AUe) liées au projet de collège

Ce secteur restreint du PLU de Castres (la zone 1AUe fait 9,04 ha, elle représente 0,0918 % de la surface totale de la Commune) avait été créé pour accueillir ce type d'établissement. Le futur collège sera quant à lui établi sur une surface d'un peu plus de 3 hectares, sur la parcelle D1249.

Pour rappel, le secteur 1AUe correspond à une zone d'urbanisation future déjà ouverte à l'urbanisation, destinée à accueillir des équipements et constructions publics dans le secteur de la Pause, au sud de Lameilhé. Celui-ci permet déjà l'accueil d'un collège, dans sa rédaction actuelle.

Le projet envisagé suppose de faibles modifications du règlement propre à ce sous-secteur afin de permettre sa réalisation. Il s'agit principalement d'assouplir les règles en matière d'accès et voirie (article 3), d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8), de hauteur (article 10), d'aspect extérieur (article 11) et de stationnement (article 12).

D'autres ajustements mineurs du règlement de la zone 1AU, qui concernent plusieurs zones et qui ne sont pas liés au projet de collège, sont présentés en partie 4.3.

➤ Article 1AU 3 – Accès et voirie

Les modifications de l'article 3 consistent en un assouplissement des règles pour le sous-secteur 1AUe, avec une règle générale d'adaptation des voiries à l'utilisation envisagée pour cet établissement public.

Rédaction <i>avant</i> modification simplifiée du PLU	Rédaction <i>après</i> modification simplifiée du PLU
ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE [...] 2 - <u>Voirie</u> La création de voies ouvertes à la circulation publique destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise la condition de largeur minimale de 9 mètres de plate-forme. La création de voies privées ouvertes à la circulation publique non destinée à être incluse ultérieurement dans la voirie publique est autorisée avec une largeur minimale de 6 mètres de plate-forme. Dans les deux cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. [...]	ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE [...] 2 - <u>Voirie</u> La création de voies ouvertes à la circulation publique destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise la condition de largeur minimale de 9 mètres de plate-forme. La création de voies privées ouvertes à la circulation publique non destinée à être incluse ultérieurement dans la voirie publique est autorisée avec une largeur minimale de 6 mètres de plate-forme. Dans les deux cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Dans le sous-secteur 1AUe, les voiries devront être adaptées à l'utilisation envisagée. [...]

➤ **Article 1AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il s'agit de supprimer la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour le secteur 1AUe, afin que celui-ci puisse s'implanter librement.

En effet, le collège est un équipement public qui fera l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

<i>Rédaction avant modification simplifiée du PLU</i>	<i>Rédaction après modification simplifiée du PLU</i>
ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'un intervalle au moins égal à la plus grande hauteur des constructions, sans jamais être inférieur à 4 m. Toutefois, pour les annexes ou lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, un intervalle de 4 m est considéré comme suffisant. [...]	ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'un intervalle au moins égal à la plus grande hauteur des constructions, sans jamais être inférieur à 4 m. Toutefois, pour les annexes ou lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, un intervalle de 4 m est considéré comme suffisant. Ces dispositions ne s'appliquent pas au sous-secteur 1AUe. [...]

➤ **Article 1AU 10 – Hauteur des constructions**

La règle de hauteur est adaptée au sous-secteur 1AUe afin de permettre de réaliser un étage de plus pour le collège, soit R+2 au lieu de R+1 pour la règle générale.

<i>Rédaction avant modification simplifiée du PLU</i>	<i>Rédaction après modification simplifiée du PLU</i>
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions devra respecter sensiblement la hauteur, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, des constructions avoisinantes. Elle ne devra jamais dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles aménageables compris, soit R+1) ou 7 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, même en présence de constructions avoisinantes plus hautes. Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.	ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur des constructions devra respecter sensiblement la hauteur, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, des constructions avoisinantes. Elle ne devra jamais dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles aménageables compris, soit R+1) ou 7 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, même en présence de constructions avoisinantes plus hautes. Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise. Dans le sous-secteur 1AUe : La hauteur des constructions ne devra jamais dépasser deux étages sur rez-de-chaussée (R+2) ou 12 mètres calculé à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

➤ Article 1AU 11 – Aspect extérieur

Le secteur 1AUe est plat sur sa majeure partie mais présente un fort dénivelé sur ses deux extrémités Nord et Ouest. Afin de permettre de légères adaptations du terrain nécessaires à la faisabilité du projet, l'article 11 de la zone 1AU est modifié en ce qui concerne le sous-secteur 1AUe. Le projet tiendra compte toutefois de la topographie générale existante du site. L'implantation du bâtiment et de l'extérieur sera réfléchi au plus près de la topographie et suivant un impact réduit de sa création. De plus, les linéaires de haies et la prairie en friche présents sur la zone, seront préservés dans le cadre du projet.

D'autre part, une dérogation à la règle de hauteur des clôtures limitées initialement à 1,40 mètre est admise pour le sous-secteur 1AUe. En effet, les hauteurs de clôtures des établissements d'enseignement sont en principe supérieures à 1,40 mètre afin d'éviter la sortie des élèves et les intrusions extérieures.

Rédaction <i>avant</i> modification simplifiée du PLU	Rédaction <i>après</i> modification simplifiée du PLU
ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR [...] Les mouvements de terre seront limités au strict minimum. La hauteur des murs de clôtures ne devra pas excéder 1,40 mètres. Adaptation au terrain naturel : Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits. Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs. Les déblais et les remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site. Les enrochements sont interdits excepté pour les ouvrages d'art les nécessitant. Les talus doivent obligatoirement être plantés.	ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR [...] Les mouvements de terre seront limités au strict minimum. Dans le sous-secteur 1AUe, Des mouvements de terre sont envisageables suivant la nature et l'envergure des projets, justifiés par des raisons techniques liées à la réalisation ou au fonctionnement du projet. La hauteur des murs de clôtures ne devra pas excéder 1,40 mètres. Dans le sous-secteur 1AUe, les clôtures ne sont pas réglementées. Adaptation au terrain naturel : Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits. Lorsqu'un terrain possède des parties en pente, la construction d'un bâtiment ne doit pas entraîner des mouvements de terre excessifs. Les déblais et les remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site. Les enrochements sont interdits excepté pour les ouvrages d'art les nécessitant. Les talus doivent obligatoirement être plantés. Dans le sous-secteur 1AUe, Des adaptations du terrain naturel sont envisageables suivant la nature et l'envergure des projets, justifiées par des raisons techniques liées à la réalisation ou au fonctionnement du projet.

➤ Article 1AU 12 – Stationnement

Une précision est apportée à l'article 12 concernant le sous-secteur 1AUe. Il est précisé que la réalisation de places de stationnement ne s'applique pas aux bâtiments d'hébergement des personnes qui y sont scolarisées, d'autant plus que les élèves de cet âge ne possèdent généralement pas de voitures.

Rédaction <u>avant</u> modification simplifiée du PLU	Rédaction <u>après</u> modification simplifiée du PLU
ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT [...] <u>5 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</u> Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Toutefois, il sera réalisé un minimum de : ➤ Etablissements scolaires : Deux places par classe ➤ Etablissements de soins et de santé / cliniques / maisons de repos / maisons de retraite : Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.	ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT [...] <u>5 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</u> Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Toutefois, il sera réalisé un minimum de : ➤ Etablissements scolaires : Deux places par classe ➤ Etablissements de soins et de santé / cliniques / maisons de repos / maisons de retraite : Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Dans le sous-secteur 1AUe, la réalisation de places de stationnement ne s'applique pas au bâtiment d'hébergement d'hébergement des personnes qui y sont scolarisées.

4.3. DIVERS AUTRES AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT DE PLUSIEURS ZONES

Il est procédé à plusieurs ajustements règlementaires qui concernent une partie des zones du PLU, à savoir :

Les dispositions générales ;

- Caractère de la zone (toutes les zones sauf UZa, UZc, UZd et Nz) : suppression des dates d'approbation des PPR ; rappel de l'application du PPRI et rappel de l'application des dispositions générales du Titre I du règlement.
- Article 1 (UA, UB, UC et UH) : interdiction des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement.
- Article 12 :
 - UA, UB, UC, UH : ajout de la possibilité de réaliser un conventionnement à long terme dans un parc de stationnement privé, en cas d'incapacité de réaliser les places de stationnement demandées.
 - UA, UB : Assouplissement des règles pour les restaurants, les salles d'art, de spectacles, les cinémas et pour les changements de destinations inférieurs à 100 m² des établissements commerciaux ;
 - UA : assouplissement des règles de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Article 13 (UA, UB, UC, UH, UK, US, 1AU, 1AUCH et 1AUK) : suppression de la référence aux arbres « de haute tige ».

4.3.1. Modifications des dispositions générales

Il est procédé simplement à la rectification d'une erreur matérielle. La mention des Espaces Boisés Classés (EBC) à l'article 13 du règlement de chaque zone est supprimée car celle-ci n'existe pas.

➤ Extrait de l'article 3 du Titre I - Dispositions générales

Rédaction <u>avant</u> modification simplifiée du PLU	Rédaction <u>après</u> modification simplifiée du PLU
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES [...] 3.5 - Emplacements réservés et Espaces Boisés Classés : Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant en annexe au présent dossier. Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article "13" du règlement de chaque zone concernée. [...]	ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES [...] 3.5 - Emplacements réservés et Espaces Boisés Classés : Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant en annexe au présent dossier. Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article "13" du règlement de chaque zone concernée. [...]

4.3.2. Modifications apportées au caractère de la zone (toutes les zones sauf UZa, UZc, UZd et Nz)

Le caractère de la zone de la quasi-totalité des zones (sauf ZAC du Causse – Uza, UZc, UZd et Nz) est modifié sur deux aspects :

- Pour les zones concernées par le PPRI et/ou le PPRN Mouvements différentiels de terrain : les références aux dates du PPRI et du PPRN sont supprimées ;
- Le rappel de l'application du PPRI est ajouté pour les zones A et NS qui n'étaient jusqu'à présent pas couverte par l'ancien PPRI ;
- Il est rappelé l'application des dispositions générales du titre I du règlement.

De manière générale, le règlement des zones concernées par la ZAC d'intérêt communautaire du Causse, n'est pas modifié.

Concernant les dates des PPR :

Les PPR valent servitudes d'utilité publique et s'imposent au PLU.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Ville de Castres, approuvé par arrêté préfectoral du 21 juillet 2010 a été révisé par arrêté préfectoral du 10 janvier 2018 (mise à jour n°14 du PLU). Il convient donc de modifier la date dans le règlement du PLU.

Toutefois, afin d'éviter de remodeler le PLU à chaque révision de PPR, il a été décidé de supprimer la référence à leur date d'approbation.

Cette modification concerne toutes les zones concernées par l'un des PPR, à savoir les zones :

- **Pour le PPRI :** UA, UB, UC, UH, UK, US, 1AU, 1AUH, 1AUK, 2AU, N, NS ;
- **Pour le PPR Mouvements différentiels de terrain :** UA, UB, UC, UH, UK, UNH, US, 1AU, 1AUCH, 1AUH, 1AUK, 2AU et N.

Suite à la révision du PPRI le 10 janvier 2018 (mise à jour n°14 du PLU), les zones A et NS sont désormais également concernées par le PPRI. Dans le cadre de la présente modification simplifiée, un rappel de l'application du PPRI est donc ajouté dans le caractère des zones A et NS.

Concernant le rappel des dispositions générales du Titre I du règlement :

Dans toutes les zones du PLU (à l'exception des zones UZa, UZc, UZd et Nz), le règlement est complété par un rappel de l'application des dispositions générales, afin de faciliter la compréhension et l'application des règles du PLU pour les administrés. Cette modification est effectuée suite au constat que certains administrés ne se référaient pas aux dispositions générales du règlement.

➤ Exemple de la zone UA - Caractère de la zone (extrait)

Rédaction <u>avant</u> modification simplifiée du PLU	Rédaction <u>après</u> modification simplifiée du PLU
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <u>UA</u> [...] La zone est partiellement concernée par des risques : - Inondation (P.P.R. « Risque Inondation Commune de Castres » approuvé par arrêté préfectoral le 21 juillet 2000 et annexé au P.L.U.) - Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (P.P.R. « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn » approuvé le 13 janvier 2009 et annexé au P.L.U.) Elle comprend un secteur « UAa » doté de règles particulières concernant le site de l'ancien hôpital dit « îlot Gambetta », qui depuis la construction du nouvel établissement sur le secteur de l'Alba, doit faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. [...]	CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <u>UA</u> [...] La zone est partiellement concernée par des risques : - Inondation (P.P.R. « Risque Inondation Commune de Castres » approuvé par arrêté préfectoral) le 21 juillet 2000 et annexé au P.L.U.) - Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (P.P.R. « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn »). approuvé le 13 janvier 2009 et annexé au P.L.U.) Elle comprend un secteur « UAa » doté de règles particulières concernant le site de l'ancien hôpital dit « îlot Gambetta », qui depuis la construction du nouvel établissement sur le secteur de l'Alba, doit faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain. Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone. [...]

➤ Exemple du caractère de la zone A (extrait)

Rédaction <u>avant</u> modification simplifiée du PLU	Rédaction <u>après</u> modification simplifiée du PLU
CHAPITRE XVII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ARTICLE A 0 - CARACTERE DE LA ZONE [...] La zone est partiellement concernée par des risques : - Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (P.P.R. « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn » approuvé le 13 janvier 2009 et annexé au P.L.U.)	CHAPITRE XVII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ARTICLE A 0 - CARACTERE DE LA ZONE [...] La zone est partiellement concernée par des risques : - Inondation (P.P.R. « Risque Inondation Commune de Castres » approuvé par arrêté préfectoral). - Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (P.P.R. « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn »). approuvé le 13 janvier 2009 et annexé au P.L.U.)

- Mouvements de terrain (« glissements de terrain »). Les secteurs où existe un aléa fort ont été repérés sur le plan de zonage (voir également les autres prescriptions de l'étude GEOSPHAIR annexée au P.L.U.)

- Mouvements de terrain (« glissements de terrain »). Les secteurs où existe un aléa fort ont été repérés sur le plan de zonage (voir également les autres prescriptions de l'étude GEOSPHAIR annexée au P.L.U.)

4.3.3. Modifications de l'article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites (zones UA, UB, UC, et UH)

L'article 1 des zones UA, UB, UC et UH est complété afin d'y interdire également les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement (et pas seulement les ICPE soumises à autorisation).

Le « régime de l'enregistrement » constitue un régime intermédiaire d'autorisation simplifiée entre celui de la déclaration et celui de l'autorisation, quand le risque est maîtrisé. Le régime d'enregistrement a été mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009. Le décret du 14 avril 2010 précise les procédures applicables dans ce cadre.

Pour rappel, il existe trois régimes pour les ICPE, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qu'ils peuvent engendrer : Déclaration, Enregistrement et Autorisation.

Cette procédure s'applique aux installations telles que les élevages, les stations-service, les entrepôts de produits combustibles (bois, papier, plastiques, polymères, pneumatiques), les entrepôts frigorifiques...

Cette modification concerne uniquement les zones urbaines à vocation d'habitat, dans lesquelles étaient mentionnées comme interdites (article 1), les ICPE soumises à autorisation et comme autorisées sous conditions (article 2), les ICPE soumises à déclaration. Les ICPE soumises à enregistrement n'étaient donc référencées nulle part, du fait de la création du régime de l'enregistrement, postérieure à l'écriture du règlement.

La Ville souhaite les interdire en zone UA, UB, UC et UH, au vu du caractère résidentiel des secteurs, au même titre que les ICPE soumises à autorisation.

➤ Extrait de l'article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Rédaction <i>avant</i> modification simplifiée du PLU	Rédaction <i>après</i> modification simplifiée du PLU
ARTICLE UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites [...] <u>II - Sont interdits :</u> 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, toutefois l'aménagement et l'extension des établissements existants sont autorisés lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances. 2 - Les terrains de camping. [...]	ARTICLE UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites [...] <u>II - Sont interdits :</u> 1 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, toutefois l'aménagement et l'extension des établissements existants sont autorisés lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances. 2 - Les terrains de camping. [...]

4.3.4. Modifications de l'article 12 – Stationnement (zones UA, UB, UC et UH)

Les modifications de l'article 12 concernent les zones urbaines **UA, UB, UC et UH**.

Une possibilité de réaliser un **conventionnement à long terme** est désormais prévue, en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement imposées. Jusqu'à présent il était seulement possible de réaliser des places dans un rayon de 300 mètres ou d'acquérir des places dans un parc de stationnement privé. La règle est modifiée pour permettre également de louer des places via une concession de places à long terme dans un parc de stationnement privé, comme le permet l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme (ce qui n'était pas permis dans sa rédaction antérieure). Cette possibilité est adaptée aux zones urbaines à vocation d'habitat qui disposent d'une offre importante en parcs de stationnements.

De plus, l'article 12 du règlement des zones **UA et UB** est également assoupli, **pour les restaurants, les salles d'art, de spectacles et les cinémas, et en cas de changements de destination de moins de 100 m² pour les établissements commerciaux**.

Comme vu précédemment (cf modifications spécifiques à la zone UB), il s'agit d'alléger les règles de stationnement dans le cas de changement de destination inférieurs à 100 m², afin de permettre à des commerces et des activités de s'installer dans le centre-ville et ainsi favoriser son attractivité et maintenir une vie économique dynamique.

Cette modification tient compte, d'une part des difficultés à trouver du foncier dans le centre-ville pour réaliser du stationnement et d'autre part, de l'offre existante en stationnement, qui apparaît suffisante.

Seule la zone UA est concernée par la **suppression des obligations de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif**, au regard du caractère très dense du centre-ville et des importantes capacités de stationnement public existantes aux abords.

➤ Exemple de l'article UA 12 – Stationnement (extrait)

Rédaction <u>avant</u> modification simplifiée du PLU	Rédaction <u>après</u> modification simplifiée du PLU
ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT <u>Dans la zone UA (sauf dans le secteur UAa) :</u> [...] <u>1 – Pour les établissements commerciaux :</u> ➤ Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement) pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de vente <u>2 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :</u> • Une place par chambre • Une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant pour les restaurants de plus de 100 m² de surface salle-client • Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte	ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT <u>Dans la zone UA (sauf dans le secteur UAa) :</u> [...] <u>1 – Pour les établissements commerciaux :</u> ➤ Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement) pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de vente ➤ Dans l'hypothèse d'un changement de destination inférieur à 100 m², aucune place de stationnement ne sera demandée. <u>2 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :</u> • Une place par chambre • Pour les établissements de restauration, aucune place de stationnement ne sera demandée. • Une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant pour les restaurants de plus de 100 m² de surface salle-client • Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte

<u>3 – Pour les bureaux (y compris les constructions publiques) :</u> ➤ Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher <u>4 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</u> Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. [...] Lorsque des contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêcheront la réalisation matérielle des places réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations : - par la réalisation de places de stationnement dans un rayon de 300 mètres ; - par l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon.	<u>3 – Pour les bureaux (y compris les constructions publiques) :</u> ➤ Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher <u>4 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :</u> Le nombre de places de stationnement créé doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. Aucune place de stationnement ne sera demandée. [...] Lorsque des contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêcheront la réalisation matérielle des places réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations : - par la réalisation de places de stationnement dans un rayon de 300 mètres ; - par l'acquisition, ou un conventionnement à long terme, de places dans un parc privé situé dans le même rayon.
---	---

4.3.5. Modifications de l'article 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés (zones UA, UB, UC, UH, UK, US, 1AU, 1AUCh et 1AUK)

L'article 13 des zones UA, UB, UC, UH, UK, US, 1AU, 1AUCh et 1AUK est modifié afin de supprimer la référence aux arbres de « haute tige ». En effet, il n'existe pas de définition juridique de la notion de haute tige. De plus, dans certains secteurs, cela peut amener une ombre portée vectrice de conflits de voisinage et de recours civils.

➤ Exemple de l'article UB 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

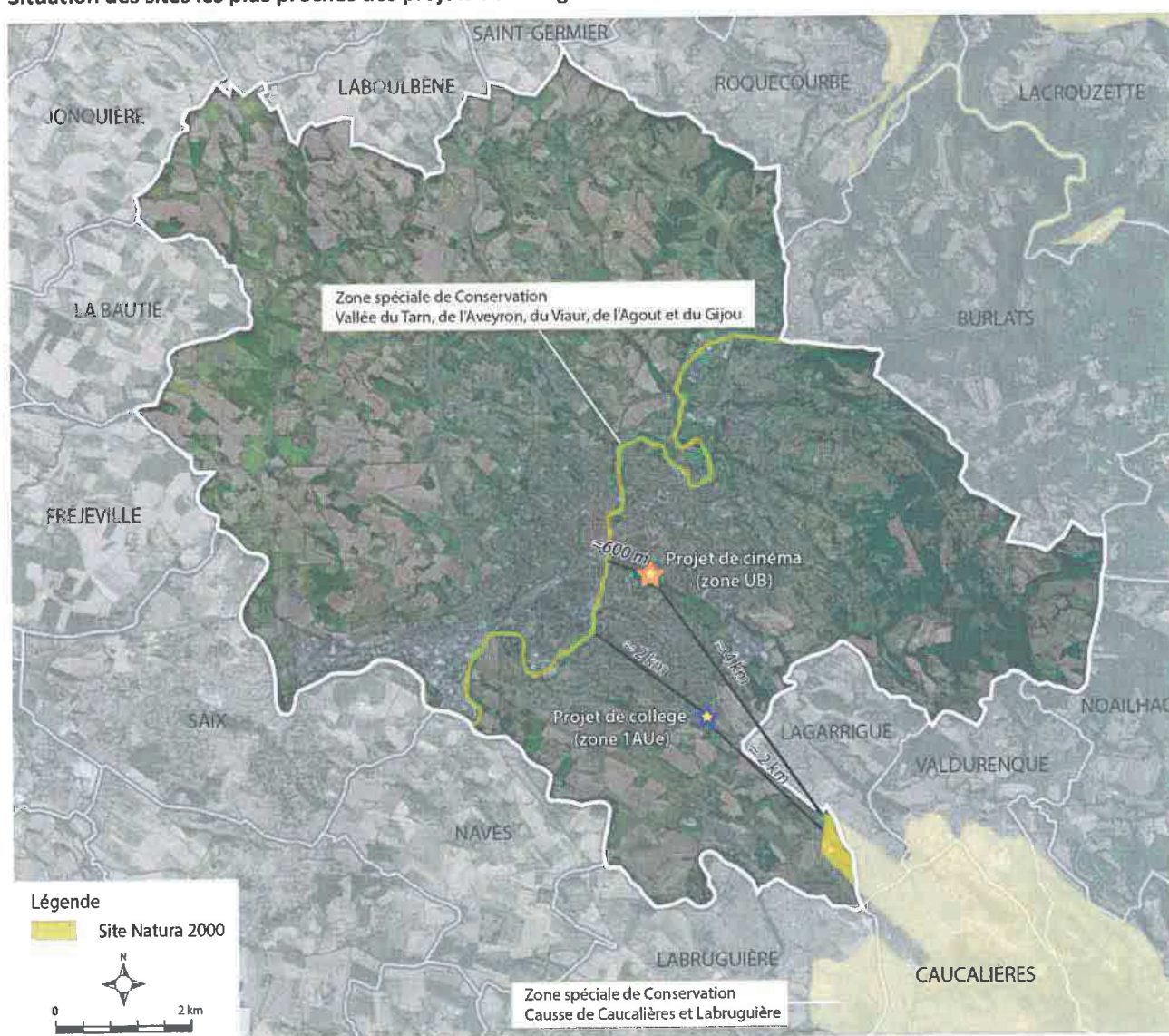
Rédaction avant modification simplifiée du PLU	Rédaction après modification simplifiée du PLU
ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES 1 - Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents. 2 - Les espaces non bâtis doivent être végétalisés (engazonnés, arbres d'ornement...) 3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. [...]	ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES 1 - Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents. 2 - Les espaces non bâtis doivent être végétalisés (engazonnés, arbres d'ornement...) 3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige doivent comporter 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. [...]

V. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune est concernée par deux zones Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR7301631 - Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou. Localisée le long de l'Agout, elle traverse la commune du sud-ouest au nord-est, en passant par le centre-ville,
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR7300945 - La Causse de Caucalières et Labruguière, dont une petite partie concerne l'extrémité sud-est du territoire communal.

Situation des sites les plus proches des projets de collège et de cinéma



Source : ADELE SFI, d'après Géoportail, mars 2019

Parmi les trois objets de la présente modification simplifiée n°2 du PLU :

- **Le site du projet de cinéma (zone UB) est situé :**
 - o A environ 600 mètres de la Zone spéciale de conservation (ZSC) FR7301631 - Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou, localisée le long de l'Agout. A noter que le site actuel du collège des Cèdres, est accolé à la zone Natura 2000, qui traverse le centre-ville de Castres ;
 - o A un peu plus de 4 kilomètres de la Zone spéciale de conservation (ZSC) FR7300945 – Causse de Caucalières et Labruguière.
- **La zone 1AUe (projet de collège) est située à environ 2 kilomètres des deux sites Natura 2000 qui touchent la commune :**
 - o Zone spéciale de conservation (ZSC) FR7301631 - Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou, localisée le long de l'Agout ;
 - o Zone spéciale de conservation (ZSC) FR7300945 – Causse de Caucalières et Labruguière, située à l'extrémité sud-est du territoire communal.
- **La quasi-totalité des autres zones du PLU (à l'exception de la ZAC du Causse) sont concernées par des modifications mineures du règlement, qui sont sans effet sur les sites Natura 2000.**

La présente modification simplifiée n°2 du PLU de Castres porte uniquement sur des ajustements règlementaires. Il y a notamment aucune modification du zonage du PLU.

Les incidences de ces ajustements du règlement sur les milieux naturels, milieux agricoles, patrimoine, paysages, risques, pollutions, nuisances, ressources et déchets sont jugées neutres.

La présente modification simplifiée n°2 du PLU ne présente donc pas d'effets notables sur les sites Natura 2000 les plus proches.