

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°7

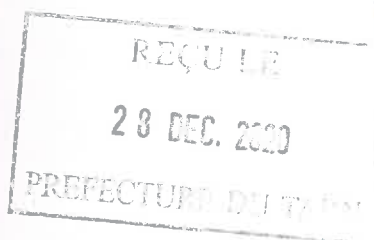


Commune de Castres
Département du Tarn

REGLEMENT

5

Reçu à la Préfecture
le 28.12.2020
Publié le 24.12.2020



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, 12/05/2019
Modification simplifiée n°2 du PLU : DCM du 25/06/2019
Modification n°7 : DCM du 22/12/2020

SOMMAIRE

PREAMBULE : RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE	5
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	23
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	29
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	37
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	45
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK.....	51
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UNH	59
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	63
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA.....	69
CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZC	75
CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZD	83
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	89
CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	91
CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUCh	99
CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	105
CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUK	113
CHAPITRE XVI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	119
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	127
CHAPITRE XVII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	129
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	137
CHAPITRE XVIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	139
CHAPITRE XIX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS	147
CHAPITRE XX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZ.....	151
ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES A LA PLACE JEAN JAURES (ZONE UA)	
.....	155
ANNEXE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PUBLICS DE LA Z.A.C. DU CAUSSE	161

PREAMBULE :
RAPPEL DE LA STRUCTURE REGLEMENTAIRE

Article R.123-9 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Lorsque le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, le plan local d'urbanisme respecte ces limitations et, le cas échéant, fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à un usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Castres.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R*111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 monumentales.

2. Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2^{ème} alinéa) notamment du code de l'urbanisme.

3. Autres textes :

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L.421-7 : Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Article L.421-8 : A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

4. Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

3.1 - Zones Urbaines : Les zones urbaines, repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre "U", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II. Elles sont au nombre de 11 : UA, UB, UC, UH, UK, UNH, US, UZA, UZB, UZC, UZD.

3.2 - Zones à Urbaniser : Les zones à urbaniser, repérées au document graphique par les sigles commençant par les lettres "AU", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont au nombre de 5 : 1AU, 1AUCh, 1AUH, 1AUK, 2AU.

3.3 - Zone Agricole : Les zones agricoles sont repérées au document graphique par les sigles commençant par la lettre « A », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV.

3.4 - Zones Naturelles : Les zones naturelles, repérées au document graphique par les sigles commençant par la lettre « N », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont au nombre de 3 : N pour les zones de protection de la nature, NS pour la zone comprise dans le périmètre de protection de l'établissement SEIPROD (soumis au risque classé SEVESO), NZ pour la zone d'espaces naturels de la ZAC du Causse.

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.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment existant, détruit par sinistre, ne peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit, à titre gratuit, procèdent, dans le délai de trois ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même volume, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article "14" des dits règlements ne s'appliquent pas pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée correspondant à celle existante, avant destruction.

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans la zone inondable repérée au document graphique, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles du P.P.R.

ARTICLE 6 - ZONES DE BRUIT

Les bâtiments à destination d'habitation édifés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres : En application de l'article 5 de l'arrêté 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, pris en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte les données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 de l'arrêté.

L'arrêté du 30 mai 1996 figure en annexe du PLU.

ARTICLE 7 - ZONES DE RISQUE

7.1 - Risques d'inondation : Les risques d'inondation recensés sur le territoire de la commune de Castres sont matérialisés au document graphique associés à une réglementation particulière issue du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 21 juillet 2000. Le PPR vaut en effet servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. A ce titre, il est annexé au PLU (art.L.126-1 du code de l'urbanisme). Les mesures de prévention définies par le règlement sont destinées à préserver les champs d'expansion des crues, à favoriser leur libre écoulement et à limiter les dommages aux biens et activités existants ou futures. Elles consistent soit en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols, soit dans des mesures de prévention destinées à réduire les dommages. Le territoire communal de la commune de Castres est donc délimité en trois zones :

- zone bleue,
- zone rouge,
- zone jaune.

Le pétitionnaire concerné par ce risque se reportera au zonage et au règlement du PPRI annexé au présent PLU.

7.2 - Risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles :

Le PPR « Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles » concerne l'ensemble des 324 communes du département du Tarn.

Ce PPR a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 janvier 2009. Le PPR vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. A ce titre, il est annexé au PLU (art.L.126-1 du code de l'urbanisme).

Un zonage réglementaire a été établi pour chaque commune.

Le règlement du PPR décrit les prescriptions destinées à s'appliquer aux zones réglementées. Il s'agit pour l'essentiel de dispositions constructives, qui concernent surtout la construction de maisons neuves. Certaines s'appliquent néanmoins aussi aux constructions existantes, avec pour principal objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité actuelle de ces maisons vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

Le pétitionnaire concerné par ce risque se reportera au zonage et au règlement du PPRga annexé au présent PLU.

7.3 – Autres risques : La commune de Castres est également concernée par :

- le risque mouvements de terrain (glissement, effondrement des berges)
- le risque barrage,
- le risque de transports de matières dangereuses,
- deux risques industriels classés SEVESO 2 :
 - o SEPIPROD (ex SEPPIC) classé SEVESO 2 Haut,
 - o BORCHERS classé SEVESO 2 Bas.

ARTICLE 8 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc...) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones de sites historiques et archéologiques dont la liste figure en annexe du plan local d'urbanisme, prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles Midi-Pyrénées, afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

ARTICLE 9 - RAPPELS ET DEFINITIONS

- RAPPELS DIVERS :

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration, dans le cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

- DIFFERENTS TYPES DE DEMANDES D'OCCUPER LE SOL :

Déclaration préalable : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25

Permis de construire : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16

Permis d'aménager : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22

Permis de démolir : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29

Sans formalités : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8.

- DEFINITIONS DIVERSES :

Accès direct

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis ainsi que la production d'énergie.

Adaptations mineures

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire avec adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement

Une place de stationnement doit avoir une surface de 12,5 m² (dimension de 5 mètres par 2,5 mètres).

Pour une place de stationnement longitudinale, cette surface est réduite à 10 m² (dimension de 5 mètres par 2 mètres).

Les aires de stationnement doivent permettre une manœuvre aisée des véhicules pour stationner et sortir du stationnement.

Toute place devra dans tous les cas respecter les dispositions réglementaires en vigueur (NF).

Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destiné à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Camping, Caravane

Le camping et le caravaning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application de l'article R.111-43).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R421-19, R421-23.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Chaussée

Partie roulée de la plateforme.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.* 332-15 et R.* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes et leurs plages) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Destinations : La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif)

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

- **Bureaux (activités tertiaires) et services**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
- cafés et restaurants ;

- **Commerces**

- commerce alimentaire :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
- commerce non alimentaire :
- équipement de la personne :
 - chaussures ;
 - lingerie ;
 - sports ;
 - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos – cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
- loisirs :
 - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - musique ;
 - jouets, jeux ;
 - librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie

- **Entrepôts** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...)

- Equipements publics ou d'intérêt collectif

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

- **Exploitation agricole** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

b. configuration et localisation des bâtiments ;

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

- Exploitation forestière

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

- **Hébergement hôtelier** (les chambres d'hôtes ne sont pas considérées comme entrant dans cette catégorie)

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques)

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol, laquelle intègre l'ensemble des débords ou surplombs, particulièrement les balcons, loggias, coursives.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.130 et suivants du code de l'urbanisme)

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).

- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Etage

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc...

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Voir « Etage »

Ouvrages techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements

- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrage d'art

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention etc...

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface de vente

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...).

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU doit comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 10 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Des prescriptions architecturales relatives à la Place Jean Jaurès située dans l'Ecusson (zone UA) ont été annexées au présent règlement de PLU (annexe 1).

Des dispositions particulières applicables aux espaces publics de la ZAC du Causse ont été annexées au présent règlement (annexe 2).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au quartier central de Castres, correspondant au noyau le plus ancien de la Ville qui comprend l'Ecusson. Les densités existantes sont très fortes car les constructions couvrent une proportion importante de la parcelle et s'élèvent sur quatre niveaux, le plus souvent en ordre continu sur la rue.

En cœur d'îlot, existent de petits espaces boisés d'autant plus importants qu'ils sont rares.

Sur certains alignements, des prescriptions d'architecture et de couleurs sont imposées pour achever une action déjà amorcée en marquant l'espace urbain par une grande cohérence d'ensemble.

Le règlement confirme la vocation de ce quartier à accueillir les fonctions centrales de la Ville : commerces, bureaux, services publics, habitat.

Il en permet le maintien et le développement dans un tissu très peu mutable. La présence de tous les services et équipements et la morphologie existante exclue toute ségrégation fonctionnelle.

Des prescriptions architecturales relatives à la Place Jean Jaurès sont annexées au présent règlement de PLU.

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 »).

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.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II - Sont interdits :

- 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.
- 3 - Les terrains de caravaning.
- 4 - Le stationnement de caravanes isolées.
- 5 - Les carrières.
- 6 - Les habitations légères de loisirs.
- 7 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à un garage et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

- Les constructions, travaux et aménagements non mentionnés à l'article UA 1 à condition de respecter les « orientations d'aménagement particulières » qui ont été définies (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile d'au moins 4 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation publique.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3 mètres de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 mètres de hauteur).

2 - Voirie

Les caractéristiques techniques générales des voies ouvertes à la circulation publique seront déterminées en fonction des conditions imposées par l'habitat et par la nature et l'importance du trafic.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVEES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

De manière dérogatoire, des implantations en retrait peuvent être autorisées à condition de matérialiser suffisamment l'alignement pour assurer la continuité du bâti (alignement des façades, des toitures, de l'espace non bâti).

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.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée de limite latérale à limite latérale.

A l'intérieur d'une bande de 19 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue la construction joignant la limite séparative est autorisée.

Au-delà de cette bande de 19 mètres, la construction en limite est possible lorsque la construction s'adosse à une construction de hauteur équivalente située sur la propriété voisine.

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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

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.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Dans le secteur UA (sauf dans le secteur UAa) :

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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Dans le secteur UAa uniquement :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être distantes d'un intervalle au moins égal à 4 mètres.

Dans la zone UA et le secteur UAa :

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Dans la zone UA (sauf dans le secteur UAa) :

La hauteur ne devra jamais dépasser 4 étages sur rez-de-chaussée ni 15 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, même en présence de constructions avoisinantes plus hautes.

Les combles aménageables sont compris dans le nombre de niveaux.

Dans le secteur UAa uniquement :

La hauteur maximale des constructions autorisées est de 18 mètres, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Dans la zone UA et le secteur UAa :

Dans tous les cas, 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 UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

La conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief et de ses couleurs.

Toute architecture étrangère à la région et toute excroissance de type « mansarde » au-dessus du toit sont interdites.

Les dispositifs techniques (climatiseurs, aérations...) seront intégrés au bâti.

D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

Les tuiles sombres sont interdites, sauf dans le cas d'une réfection à l'identique pour les toitures en ardoise.

La restauration des façades situées dans le périmètre du site inscrit de CASTRES devra être conforme aux prescriptions des couleurs du nuancier « des couleurs de Castres » en vigueur.

La restauration ou la modification des façades de la Place Jean Jaurès se fera conformément aux prescriptions architecturales spécifiques figurant en annexe du présent règlement du PLU.

La réhabilitation, la restauration et la rénovation des constructions situées le long des berges de l'Agout devront être respectueuses de l'architecture traditionnelle du site.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Dans la zone UA (sauf dans le secteur UAa) :

Sans objet pour les opérations de réhabilitation et de restauration, sans changement de destination, 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 :

1 – Pour les constructions à destination d'habitat (y compris par changement de destination) :

- Aucune place de stationnement ne sera demandée

2 – Pour les établissements commerciaux :

- 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.

3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Pour les établissements de restauration, aucune place de stationnement ne sera demandée.

4 – Pour les bureaux :

- Une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

5 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Aucune place de stationnement ne sera demandée.

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

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Dans le secteur UAa uniquement :

Une place de stationnement par tranche de 140 m² surface de plancher, toute destination confondue.

Dans la zone UA et le secteur UAa :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière et doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

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.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET 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 comporter 1 arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** correspond essentiellement à des faubourgs qui se sont développés autour du centre historique et le long des principaux axes de circulation. Cette zone concerne un bâti traditionnel ancien de deux à trois niveaux, implanté souvent en continuité le long des rues. Cette zone accueille en outre des locaux d'activités (artisanat, entrepôts, garages, commerces).

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 »).
- 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.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II - Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - 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.
- 3 - Les terrains de camping.
- 4 - Les terrains de caravaning.
- 5 - Le stationnement de caravanes isolées.
- 6 - Les carrières.
- 7 - Les habitations légères de loisir.
- 8 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- 1 - Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à un garage et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- 3 - Les installations et travaux divers à l'exclusion de ceux mentionnés à l'article UB 1(II-7) et à condition que l'étude préalable de plan de masse d'ensemble soit approuvée par le Maire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile d'au moins 4 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation publique.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3 mètres de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 mètres de hauteur).

Pour les projets supposant plus de 5 constructions ou logements, sur une ou plusieurs parcelles, la largeur de chaussée est portée à 3,50 mètres.

2 – Voirie

- 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 plate-forme de 10 mètres.

- 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 m 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 UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou renouvelée conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux obligations préalables imposées par les Services techniques conseillers de la Commune, les aménagements nécessaires permettant le libre écoulement et l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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.

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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

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.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- pour les habitations : 70 % de la superficie totale de l'unité foncière,
- pour les constructions mixtes, habitat et activités : 100 % de la superficie totale de l'unité foncière, à condition que la partie construite en sus des 70 % le soit en rez-de-chaussée,
- pour les activités : 100 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 3 étages sur rez-de-chaussée ou 12 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, même en présence de constructions avoisinantes plus hautes. Les combles aménageables sont compris dans le nombre de niveaux.

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 UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

La conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief et de ses couleurs.

Toute architecture étrangère à la région et toute excroissance de type « mansarde » sont interdites.

D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

Les tuiles sombres sont interdites, sauf dans le cas d'une réfection à l'identique pour les toitures en ardoise.

La restauration des façades concernées par le périmètre du site inscrit de Castres devra être conforme aux prescriptions des couleurs du nuancier « des couleurs de Castres » en vigueur.

La hauteur des murs de clôtures ne devra pas excéder 1,40 mètres en limite séparative et 2 mètres à l'alignement.

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 UB 12 - STATIONNEMENT

Sans objet pour les opérations de réhabilitation et de restauration, sans changement de destination, 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 :

1 – Pour les constructions à destination d'habitat (y compris par changement de destination) :

- 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.
- Dans l'hypothèse d'un changement de destination ne créant pas plus de 5 logements, aucune place n'est imposée. Au-delà, une place de stationnement par logement devra être créée.

2 – Pour les établissements commerciaux :

- 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.

3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Pour les établissements de restauration, aucune place de stationnement ne sera demandée.

4 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

5 – Pour les salles d'art, de spectacles et les cinémas, aucune obligation de stationnement n'est imposée.

6 – Pour les entrepôts :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

7 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

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.

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière et doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

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 conventionnement à long terme, de places dans un parc privé situé dans le même rayon.

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 comporter 1 arbre pour 4 places de stationnement.

4 - Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) susceptibles de générer plus de 5 logements, l'aménageur ou le constructeur doit prévoir un espace collectif de jeux, de loisirs ou un espace vert correspondant au minimum à 10% de la surface totale du terrain de l'opération. Cet espace sera d'un seul tenant.

5 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE UC 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UC** correspond aux extensions urbaines récentes. Elle résulte essentiellement d'opérations d'ensemble type lotissement de maisons individuelles avec jardins ainsi que d'opérations plus ou moins importantes d'habitats collectifs de hauteurs très diverses.

Sont concernés les quartiers de Lameilhé, Laden/Petit Train, Aillot, Saint-Jean, Drouot, Fayole, Plombières...

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 »).
- 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.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II - Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - 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
- 3 - Le stationnement de caravanes isolées
- 4 - Les habitations légères de loisirs
- 5 - Les carrières
- 6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

1 - Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à un garage et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

2 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

3 - Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile d'au moins 4 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation publique.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3 mètres de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 mètres de hauteur).

Pour les projets supposant plus de 5 constructions ou logements, sur une ou plusieurs parcelles, la largeur de chaussée est portée à 3,50 mètres.

2 - Voirie

- 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 plate-forme de 10 mètres.

- 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 m. 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 UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle, ou renouvelée conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux obligations préalables imposées par les Services techniques conseillers de la Commune, les aménagements nécessaires permettant le libre écoulement et l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVEES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions dans cette zone doit respecter :

- soit un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue ;
- soit une implantation identique par rapport aux constructions existantes situées sur les propriétés voisines.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse pourront être implantées en limite d'emprise.

ARTICLE UC 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 la limite séparative 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.

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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse pourront être implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE UC 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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2) ou 9 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, même en présence de constructions avoisinantes plus hautes.

En l'absence de construction dans le voisinage immédiat ou sur l'unité foncière, la hauteur ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée ou 7 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. Les combles aménageables sont compris dans le nombre de niveaux.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et les ouvrages public, ni pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse, ainsi que pour les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

La conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief et de ses couleurs.

Toute architecture étrangère à la région et toute excroissance de type « mansarde » sont interdites.

D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

Les tuiles sombres sont interdites, sauf dans le cas d'une réfection à l'identique pour les toitures en ardoise.

La topographie originelle du terrain sera autant que possible conservée.

La hauteur des murs de clôtures n'excédera pas 1,40 mètre.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Sans objet pour les opérations de réhabilitation et de restauration, sans changement de destination, 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 :

1 – Pour les constructions à destination d'habitat (y compris par changement de destination) :

- 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.
- Dans l'hypothèse d'un changement de destination ne créant pas plus de 2 logements, aucune place n'est imposée. Au-delà, les règles énoncées ci-dessus s'appliquent.

2 – Pour les établissements commerciaux :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement)

3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Une place de stationnement par tranche de 5 m² de salle
- Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte

4 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

5 – Pour les entrepôts :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

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

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière et doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF)..

Lorsque des contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchent la réalisation matérielle des places réglementaires, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations grâce à :

- la réalisation de places de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- l'acquisition ou conventionnement à long terme, de places dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET 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 pour 4 places de stationnement.

4 - Sur les unités foncières exploitées comme terrains de camping et de caravanning, les clôtures devront être doublées par une ligne continue de plantations sur l'ensemble du périmètre de ces unités foncières.

5 - Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) susceptibles de générer plus de 5 logements, l'aménageur ou le constructeur doit prévoir un espace collectif de jeux, de loisirs ou un espace vert correspondant au minimum à 10% de la surface totale du terrain de l'opération. Cet espace sera d'un seul tenant.

6 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

7 – L'espace paysager repéré sur les plans de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est à protéger.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

ARTICLE UH 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UH** est composée de hameaux extérieurs à la zone urbaine principale et desservie par un assainissement collectif.

L'habitat à l'origine rural évolue de plus en plus vers la résidence périurbaine. Aussi, la forme urbaine pittoresque et généralement compacte de ces enclaves urbaines en zone rurale doit être sauvegardée.

Il s'agit des hameaux suivants :

- La Caulié
- Campans
- Hauterive
- La Combelié
- Lacaze Haute
- Lambert
- Puech-Auriol
- Saint-Martial
- Les Salvages
- Tournemire

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 »).
- 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.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - 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.
- 3 - Les terrains de camping.
- 4 - Les terrains de caravaning.
- 5 - Les carrières.
- 6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules.

7 – Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

1 - Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à un garage et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile d'au moins 4 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation publique.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3 mètres de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 mètres de hauteur).

Pour les projets supposant plus de 5 constructions ou logements, sur une ou plusieurs parcelles, la largeur de chaussée est portée à 3,50 mètres.

2 - Voirie

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 plate-forme de 10 mètres.

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 m. 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 UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ou rénovée conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux obligations préalables imposées par les Services techniques conseillers de la Commune, les aménagements nécessaires permettant le libre écoulement et l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions dans cette zone doit respecter :

- soit un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,
- soit une implantation identique par rapport aux constructions existantes situées sur les propriétés voisines.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UH 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.

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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UH 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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- pour les habitations, 70 % de la superficie totale de l'unité foncière,
- pour les constructions mixtes, l'habitat et activités, 100 % de la superficie totale de l'unité foncière, à condition que la partie construite en sus des 70 % le soit en rez-de-chaussée,
- pour les activités, 100 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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.

En présence de constructions avoisinantes plus hautes, elle ne devra jamais dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée (combles aménageables compris) ou 9 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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 UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

La conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief, de son climat et de ses couleurs.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. Elle devra s'adapter à la spécificité de chaque hameau. D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

Les tuiles sombres sont interdites, sauf dans le cas d'une réfection à l'identique pour les toitures en ardoise.

La hauteur des murs de clôtures ne devra pas excéder 1,40 mètre en limite du domaine public et 1,20 mètre en limite séparative.

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 UH 12 - STATIONNEMENT

Sans objet pour les opérations de réhabilitation et de restauration, sans changement de destination, pour lesquelles seul le stationnement existant sera maintenu dans la limite des besoins de l'affectation de la construction.

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 :

1 – Pour les constructions à destination d'habitat (y compris par changement de destination) :

- Une place minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m²
- Deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 60 m²
- Dans les deux cas, 20% supplémentaires pour les visiteurs.
- Dans l'hypothèse d'un changement de destination ne créant pas plus de 2 logements, aucune place n'est imposée. Au-delà, les règles énoncées ci-dessus s'appliquent.

2 – Pour les établissements commerciaux :

- Une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement)

3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Une place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte

4 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

5 – Pour les entrepôts :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

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

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière et doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

Lorsque des contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchent la réalisation matérielle des places réglementaires, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations grâce à :

- la réalisation de places de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- l'acquisition ou conventionnement à long terme, de places dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET 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 pour 4 places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une emprise de 100 % telle que prévue par l'article UH 9.

4 - Dans les opérations d'ensemble susceptibles de générer plus de 5 logements, l'aménageur ou le constructeur doit prévoir un espace collectif de jeux, de loisirs ou un espace vert correspondant au minimum à 10% de la surface totale du terrain de l'opération. Cet espace sera d'un seul tenant.

5 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

ARTICLE UK 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone "UK" est une zone réservée aux activités économiques. Sont essentiellement concernés les secteurs de Mélou et de la Chartreuse et dans une moindre mesure du Moulin de Roques, de Combe del Périé et Plombières.

Elle comprend un sous-secteur **UKm** correspondant à une partie de l'ancienne ZAC du Martinet.

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 »).
- 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.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Sont interdits:

1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.

2 - Les constructions à destination d'habitation sauf dans les conditions prévues à l'article UK2

3 - Les carrières

4 - Les terrains de camping

5 - Les terrains de caravanning

6 - Les caravanes isolées

7 - Les constructions à destination agricole

8 – Les habitations légères de loisirs

III - Dans le sous-secteur UKm, sont en plus interdites :

1 - les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou qui sont incompatibles avec le quartier au titre de la sécurité, de la salubrité ou de la tranquillité publique

2 - les affouillements et les exhaussements de sol

3 – Les installations et les travaux divers

4 – Les dépôts de matériaux, de vieux véhicules, de déchets et de ferrailles

ARTICLE UK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- 1 - Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sous deux conditions :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux,
 - que leur surface de plancher n'excède pas 200 m2.
- 2 - L'extension mesurée des habitations existantes.
- 3 - L'extension mesurée des constructions à destination agricole.
- 4 – Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif sur la voie ouverte à la circulation publique adaptée à la circulation des véhicules automobiles et des poids lourds.

Dans le sous-secteur UKm, toute construction devra disposer d'un accès direct sur voie secondaire permettant cette circulation.

Ils doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussées d'au moins 3,50 m de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 m de hauteur)

Dans le secteur UKm, les accès sur l'avenue Georges Pompidou et sur l'avenue Marthe Bruniquel ne sont autorisés que pour les unités foncières de 20 000 m2 de terrain au moins. Ces unités foncières ne pourront disposer que d'un seul accès sur chacune de ces voies. De plus, sur l'avenue Georges Pompidou, seul un accès « entrant » pourra être permis.

2 - Voirie

a) Dans le secteur UK, la création de voies ouvertes à la circulation publique destinées à être incluses dans la voirie publique est soumise à la condition de largeur minimale de la plate-forme de 10 mètres.

La longueur des voies en impasse ne doit pas excéder 150 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

b) Dans le sous-secteur UKm, la création de voies publiques ou privées ouvert à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres

Pour les deux secteurs, les voies en impasse doivent permettre le retournement aisé de tous véhicules par l'aménagement d'une aire de retournement.

ARTICLE UK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir les consommations prévues.

2 - Assainissement

a) Eaux usées industrielles

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ou rénovée conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux obligations préalables imposées par les Services Techniques de la Commune, les aménagements nécessaires permettant le libre écoulement et l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

ARTICLE UK 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVÉES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique au moins égale à 4 m.

Le retrait de l'axe de la R.N. 126 est porté à un minimum de :

- 35 m pour les logements de fonction,
- 25 m pour les constructions à destination d'activités. Le long de la RN126, pour la section à 2 x 2 voies, cette bande de 25m devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Il est porté à 25 mètres le long des chemins départementaux.

Dans le sous-secteur UKm, le retrait est porté à un minimum de 15 mètres de l'axe de l'avenue Marthe Bruniquel et de 5 mètres de l'alignement de l'avenue Georges Pompidou.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse pourront être implantées en limite d'emprise.

ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 m.

Toutefois, la construction en limite est possible à condition que des mesures indispensables soient prises afin d'éviter la propagation des incendies.

Dans le sous-secteur UKm, la construction ne pourra être accordée que sur une seule limite séparative d'un lot considéré.

Pour les annexes et extensions d'habitations existantes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse pourront être implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE UK 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 moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Un intervalle de 4 mètres est considéré comme suffisant lorsque des constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles.

Dans le sous-secteur UKm, 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 mètres.

Pour les annexes et extensions d'habitations existantes d'une hauteur maximale de 3,50 mètres au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le sous-secteur UKm, la plus grande hauteur des constructions sera limitée à 9 mètres mesurés à partir du sol naturel.

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, la hauteur maximum est fixée à 7 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

ARTICLE UK 11 – ASPECTS EXTERIEURS

I – Dans la zone UK :

Afin de traiter parfaitement l'entrée de ville, le choix architectural des constructions aura comme priorité une volumétrie horizontale permettant d'assurer les vues paysagères.

Les façades principales vues depuis les R.N. la voie urbaine nord et voie urbaine sud et les R.D. seront traitées en maçonnerie, en béton peint ou enduit de couleur grège, blonde ou ocre ; en verre et métal...

L'habillage uniforme et continu de ces façades principales en bardage métallique industriel n'est pas autorisé. Néanmoins, le bardage métallique peut être admis s'il participe à la composition architecturale du bâtiment.

D'une manière générale, la conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief, de son climat et de ses couleurs. Les modénatures existantes devront être conservées.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

Les clôtures seront à dominante végétale avec des essences variées ou grillagées.

II - Dans le sous-secteur UKm :

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque lot devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

L'architecture tiendra particulièrement compte de la proximité de la zone d'habitat.

Le traitement des façades sera tel, qu'elles puissent être vues avec intérêt de la rocade, des rives du Lézert, de l'avenue Marthe Bruniquel et du C.D. n°622.

Le choix des constructions aura comme priorité une volumétrie horizontale.

L'emploi du bardage métallique de type industriel est interdit.

Les clôtures seront à dominante végétale avec des essences variées.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles et doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF). Leur dimensionnement se fait en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

En outre elle sera égale à :

1 – Pour les établissements commerciaux :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement)

2 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Une place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte

3 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- Une place de stationnement par tranche de 25 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

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

2 - 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement et de dégagement. L'aménagement paysager de la bande des 25 m de recul par rapport à la voie, le long de la RN 126, sur la section de la sortie de Castres au rond-point de la ZI de la Chartreuse, est compris dans ces 15%.

3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

4 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UNH

ARTICLE UNH 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UNH** correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage située sur le secteur du Causse, desservie par les réseaux, et ceux prévus par les aménagements futurs.

Elle n'a pas vocation à être urbanisée à proprement parler ; sa destination lui donne davantage des caractéristiques de zone naturelle.

Elle doit pouvoir accueillir les deux types de personnes qui se retrouvent en ce lieu, sédentaires et gens de passage, ainsi que leurs activités propres (aire de ferrailage, culte...).

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 »).

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UNH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions, les installations et les travaux de toute nature sont interdits hormis ceux visés à l'article UNH 2.

ARTICLE UNH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Rappels :

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- 4 - Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

II - Sont admis sous conditions particulières :

- 1 - Les terrains de caravaning.
- 2 - Les constructions à destination sanitaire.
- 3 - Les équipements collectifs liés à la vocation de la zone.
- 4 - Les aires de ferrailage liées à l'affectation de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UNH 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE UNH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir les consommations prévues.

2 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques :

L'assainissement sera de type autonome. Le dispositif mis en œuvre suivant l'aptitude des sols, se fera conformément aux filières de traitement proposées en annexe du PLU.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, devront être réalisés les aménagements nécessaires permettant le libre écoulement et l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

ARTICLE UNH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UNH 6 - IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVEES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE UNH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE UNH 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UNH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Afin de respecter une certaine unité dans le camp et de favoriser l'insertion dans le site, la hauteur des constructions et installations ne devra pas excéder 3,50 m comptés à l'égout du toit.

ARTICLE UNH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Compte tenu de la proximité de l'Aéroport Castres-Mazamet, du Parc d'activités du Gausse et de sa situation d'entrée de commune, il sera porté un soin particulier à la qualité paysagère dans l'aménagement de cette aire du voyage en tenant compte de l'échelle, du relief, des couleurs, du paysage environnant.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

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 UNH 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE UNH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UNH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

ARTICLE US 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La Zone "US" correspond aux terrains sur lesquels est implantée l'usine de la SEPIPROD -Société d'Exploitation des Produits pour les Industries Chimiques- (installation SEVESO 2 qualifiée de Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 01/09/89).

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 »).
- 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.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

2 – Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article US 2. ci-dessous.
- 3 - les divers modes d'utilisation du sol à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- 4 - l'ouverture de carrières.
- 5 - les terrains de camping et caravanning soumis à autorisation préalable.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

Les constructions à usage d'activité industrielle chimique ou assimilée de même nature, soumises à autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et ne créant pas d'extension de la zone de protection.

N.B. : une installation industrielle est à culture chimique si son activité principale requiert l'utilisation de produits chimiques toxiques inflammables ou explosibles, l'encours moyen d'au moins un de ces produits devant dépasser le seuil d'autorisation défini par la nomenclature des installations classées pour ce produit.

Les locaux nécessaires au bon fonctionnement des installations classées pour la protection de l'environnement autorisées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif sur la voie ouverte à la circulation publique adaptée à la circulation des véhicules automobiles et des poids lourds.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3,50 m. de largeur et passage sous proche d'au moins 3,50 m de hauteur).

2 – Voirie

La création de voies ouvertes à la circulation publique destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique devra avoir une largeur minimale de plate-forme de 9 mètres.

La longueur des voies en impasse ne doit pas dépasser 150 m. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir les consommations prévues.

2 – Assainissement

a) Eaux usées industrielles :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ou rénovée, conformément aux dispositions du code de la Santé Publique.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux obligations préalables imposées par les Services Techniques conseillers de la commune, les aménagements nécessaires permettant le libre écoulement et l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

En bordure des voies publiques existantes ou projetées, les marges de reculement seront appliquées par rapport à la limite d'emprise future.

Recul minimum imposé : 4 mètres.

Toutefois, la construction à l'alignement pourra être autorisée pour prolonger l'alignement de constructions déjà existantes.

Ces dispositions ne devront pas faire obstacle à la réalisation dans de bonnes conditions des aires de manœuvre et de stationnement nécessaire aux constructions.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, la construction en limite est possible pour les annexes d'une hauteur maximale de 3,50m.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE US 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Aspect extérieur

Toutes les constructions nouvelles seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

2 - Clôtures

Les clôtures seront à dominante végétale avec des essences variées.

Dans tous les cas, les clôtures en bordure des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours, dans la mesure où les installations techniques le permettent.

3 - 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 US 12 – STATIONNEMENT

Tout stationnement des véhicules de toutes catégories et toutes opérations de chargement de déchargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation et doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

En tout état de cause, la surface affectée au stationnement est au moins égale à 15% de la surface de plancher.

ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger, à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 – Espaces libres et plantations

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

3 - Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

4 - Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles US 3 à US 13.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZA

ARTICLE UZA 0 - CARACTERE DE LA ZONE

Zone constructible de la « **ZAC du Causse** », rattachée au château, est destinée à recevoir des activités de services, des locaux administratifs, des locaux d'enseignement, de séminaires et d'accueil.

Elle est soumise aux fortes contraintes d'intégration au parc et au château, au travers d'une volumétrie et d'emprises volontairement modérées et à des grandes exigences de qualité architecturale nécessitant un principe de conception d'ensemble, la qualité des matériaux, des finitions architecturales et d'environnement, une signalétique discrète...

Cette zone, avec le parc du château et ses terrains boisés classés, constituera la pièce maîtresse de l'image qualitative de la « Zone du Causse ».

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.)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées,
- les constructions à usage commercial incluant des surfaces de vente au public,
- les constructions à usage industriel et les constructions à usage de stockage,
- le stationnement permanent des caravanes,
- le camping, le caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les entreposages divers de matériaux, matériels et véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article UZA2
- les clôtures autres que celles délimitant le parc du château du Causse.

ARTICLE UZA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions générales : Les installations et constructions mentionnées ci-après sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement constitutif de schéma de secteur (pièce 3 du dossier PLU)

Peuvent être autorisés :

2.1. Les constructions à usage :

- de services, de bureaux, d'enseignement, de conférences et leurs annexes,
- de logement de fonction et de gardiennage,
- de restauration et de réception.

2.2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3. Les aires de stationnement ouvertes nécessaires aux activités et les aires de stationnement ouvertes au public.

2.4. Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires à l'intégration paysagère des bâtiments, des 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.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- Accès

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

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et en tous temps des véhicules contre l'incendie, la manœuvre et le retournement des véhicules utilitaires.

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

Les voies privées en impasse ne peuvent être inférieures à 5 mètres de largeur et doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

ARTICLE UZA 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

- Eaux pluviales :

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.

Pour chaque construction, les dispositifs de stockage des eaux pluviales des toitures seront dimensionnés pour gérer 61 litres par m² d'emprise au sol de la construction.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être enterrés ou inclus dans le volume de la construction.

- 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 UZA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UZA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à 5 mètres minimum en retrait de l'emprise des voies publiques, existantes ou futures, desservant le secteur.

ARTICLE UZA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE UZA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions.

ARTICLE UZA 9 – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UZA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de l'égout du toit ou à la sablière, ou au-dessus de l'acrotère dissimulant une terrasse ou un toit à faible pente, est de 9 mètres.

ARTICLE UZA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

- Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, au caractère, à l'intérêt et à l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (site du Parc du Causse, perspectives) et la préservation du milieu arboré et de ses conditions de survie.
- la recherche d'une unité de volume, de proportions, de matériaux et de couleurs.

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

- Façades :

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage bâti du parc.

- Toitures :

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou d'installation de l'ensemble de constructions ou installations du site.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) sont autorisés.

En toiture les dispositifs techniques (climatisation ou autres) de toute nature (hors capteurs solaires) doivent être intégrés autant que possible dans la volumétrie de la construction ; en cas d'impossibilité un traitement « architecturé cohérent avec la modénature des façades devra être prévu afin d'atténuer leur impact visuel.

- Abords :

Les coffrets techniques de toute nature, les emplacements de containers situés en bordure de voie publique doivent être intégrés dans un ensemble architecturé cohérent en atténuant l'impact visuel et paysager. Les aires de stationnement seront traitées avec un revêtement dont la teinte sera claire et se rapprochera des teintes traditionnelles des constructions du Causse, et avec un matériau cohérent avec le parc du château (les enrobés, les bétons ou matériau de même type sont proscrits).

- Clôtures :

Toute clôture est prohibée à l'exception de celles nécessitées par des motifs de sécurité publique et risques d'accident.

ARTICLE UZA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans un rayon maximum de 200 mètres. Les constructions doivent disposer d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-après :

Bureaux : 1 place de stationnement pour 35 m² de surface de plancher + 1 place vélo par tranche de 10 salariés.

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 100m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place pour 3 personnes (le nombre de personnes à prendre en compte étant la capacité d'accueil de l'équipement),

Établissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 100m² et une place pour 5 lits médicalisés,

Logements de fonction : 1 place de stationnement par logement.

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

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

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20% du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

Le stationnement des deux-roues motorisés ou non doit être assuré au moyen de garages couverts ou d'emplacements de stationnement aménagés à cet effet, proches des accès principaux des constructions sans empiéter sur l'espace de stationnement réservé aux véhicules.

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

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires ; l'objectif étant de ne pas transformer l'ensemble du parc du château en aire de stationnement.

Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacement nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut conformément aux dispositions de l'article L.421-3.

ARTICLE UZA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Tous les espaces laissés libres de construction, de voies et de stationnement, doivent être traités suivant une composition paysagère cohérente avec l'aménagement du parc et des abords du Château du Causse. La palette végétale utilisée doit se conformer aux exigences du cahier de recommandations architecturales et paysagères : les essences végétales exotiques sont proscrites. Les haies doivent rappeler l'identité paysagère du secteur concerné par la ZAC (essences locales, hauteur et volumétrie des végétaux, architecture des essences arborées, etc.).

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être enterrés ou inclus dans le volume de la construction. Des dispositifs de collecte des eaux pluviales recueillies dans les espaces aménagés imperméabilisés peuvent permettre l'arrosage des espaces verts. (Cf. Article UZ4).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher totale autorisée dans la zone UZA est de 6000 m².

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZC

ARTICLE UZC 0 - CARACTERE DE LA ZONE

Zone constructible de la « **ZAC du Causse** », destinée à 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.

La zone UZC comporte 3 sous-secteurs particuliers :

Le sous-secteur UZCa est créé en lisière du Parc du château du Causse et en lisière de la rocade, pour des activités principales de services implantées en tenant compte de mesures qualitatives particulières.

Le sous-secteur UZCb est créé à proximité du Parc du château du Causse et du Centre de ressources de la Bergerie pour recevoir des activités respectueuses du cadre paysager et de l'axe de vue préservé sur le château du Causse. Les activités telles qu'hôtellerie, restauration et pépinière d'entreprises qui y seront implantées disposeront de parkings paysagers.

Le sous-secteur UZCh est destiné à accueillir des activités technologiques, de commerces et de services, en lien avec l'activité de l'établissement public hospitalier de l'agglomération Castres-Mazamet.

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.)
- 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.)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZC 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,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage commercial incluant des surfaces de vente au public, sauf en **sous-secteur UZCh**,
- les installations classées autres que celles mentionnées à l'article 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 UZC2
- les aires de stockage extérieur et dépôts de matériel.

ARTICLE UZC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions générales : Les installations et constructions mentionnées ci-après sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement constitutif de schéma de secteur (pièce 3 du dossier PLU).

Dans la zone **UZY**, peuvent être admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux activités.

2.2. Les bureaux liés à l'exploitation des activités.

2.3. Les aires de stationnement des véhicules particuliers et de transport liées aux activités admises.

2.4. 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 surface de plancher et devant être intégrées au volume de la construction principale à usage d'activités.

2.5. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

2.7. 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.

2.8. 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,
- 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.

2.9. Dans le sous-secteur **UZCa** : Uniquement les activités de service.

2.10. Dans le sous-secteur **UZCb** : Les activités hôtelières, de restauration et de service.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZY 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- 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 UZY avec la Voie Rapide Castres-Mazamet.

- Voirie

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

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

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention doit permettre la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

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

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

ARTICLE UZC 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

Pour chaque construction, les dispositifs de stockage des eaux pluviales des toitures seront dimensionnés pour gérer 61 litres par m² d'emprise au sol de la construction.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être enterrés ou inclus dans le volume de la construction.

- 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 UZC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UZC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux conformément à l'alignement donné par les documents graphiques.

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 RD56.

Dans le **sous-secteur UZCb**, les constructions seront implantées avec un retrait de 5 mètres par rapport à la voie interne desservant ce secteur.

ARTICLE UZC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le **secteur UZC**, les constructions nouvelles doivent être en retrait d'au moins 5 mètres.

Dans les **sous-secteurs UZCa et UZCh**, 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 UZC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 4 mètres. Les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il ne résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : conditions d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UZC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

Dans les sous-secteurs UZCa, UZCb et UZCh, l'emprise au sol peut être portée à 60 % de l'unité foncière lorsque sont réunies les conditions particulières fixées aux articles UZC 2, UZC 12 et UZC 13 pour ces sous-secteurs.

ARTICLE UZC 10 – HAUTEUR 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. 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 UZC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Un ensemble de dispositions est prévu pour assurer l'intégration paysagère et la qualité de l'urbanisme de la zone, notamment en référence à la proximité de la RN112

- 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 RN112. 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.

Dans le **sous-secteur UZCh**, les constructions devront présenter un caractère particulier de cohérence architecturale et paysagère avec la zone 1AUCh au PLU de Castres contiguë à la ZAC et avec les bâtiments ruraux existant à proximité.

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 se limitera à 3 par construction. L'utilisation sur de grandes surfaces 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 les **sous-secteurs UZCb et UZCh**, des toitures à pentes peuvent être admises pour une architecture plus diversifiée ou permettant une meilleure organisation des fonctions.

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.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) sont autorisés.

En toiture les dispositifs techniques (climatisation ou autres) de toute nature (hors capteurs solaires) doivent être intégrés autant que possible dans la volumétrie de la construction ; en cas d'impossibilité un traitement « architecturé cohérent avec la modénature des façades devra être prévu afin d'atténuer leur impact visuel.

- 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 architecturé 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 ne pourra excéder 2 mètres. Des hauteurs différentes pourront être admises pour des contraintes exceptionnelles de sécurité, sans pouvoir toutefois excéder 2,50 mètres.

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.

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.

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

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 **sous-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 candélabres dont la source éclairante reste non visible depuis les voies publiques, quelles qu'elles soient.

ARTICLE UZC 12 – 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 35 m² de surface de plancher + **1 place vélo par tranche de 10 salariés**.

Établissements industriels : - une place pour 80 m² de surface de plancher 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 surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire est inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher.

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 100m² de surface de plancher.

Établissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 100m² et une place pour 5 lits médicalisés.

Logements de fonction : 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut conformément aux dispositions de l'article L.421-3.

En sous-secteur UZCh :

Il est exigé 2 places de stationnement destinées à la clientèle pour les 50 premiers mètres carrés de surface de vente et une place de stationnement destinée à la clientèle par tranche supplémentaire de 40 m² de surface de vente.

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

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20% du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

Le stationnement des deux-roues motorisés ou non doit être assuré au moyen de garages couverts ou d'emplacements de stationnement aménagés à cet effet, proches des accès principaux des constructions sans empiéter sur l'espace de stationnement réservé aux véhicules.

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

ARTICLE UZC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 prosrites.

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.

Dans le **sous-secteur UZCh**, les espaces libres naturels, les aires de stationnement, le traitement paysager des divers espaces verts et écrans visuels doivent faire l'objet d'un plan de composition et de végétalisation d'ensemble tenant compte du caractère bocager de la zone et des vues orientées vers la Montagne Noire. 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.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être enterrés ou inclus dans le volume de la construction. Des dispositifs de collecte des eaux pluviales recueillies dans les espaces aménagés imperméabilisés peuvent permettre l'arrosage des espaces verts. (Cf. Article 4).

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.60.

CHAPITRE XI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZD

ARTICLE UZD 0 - CARACTERE DE LA ZONE

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

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.)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UZD2,
- les constructions à usage commercial incluant des surfaces de vente au public,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage,
- le stationnement permanent des caravanes,
- le camping, le caravaning,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferraille, de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- les affouillements et les exhaussements de sol à l'exception de ceux mentionnées à l'article UZD2.

ARTICLE UZD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions générales : Les installations et constructions mentionnées ci-après sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement constitutif de schéma de secteur (pièce 3 du dossier PLU).

Peuvent être admis :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les constructions et installations nécessaires aux activités économiques,
- les bureaux liés à l'exploitation des activités,
- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements. Ces constructions sont limitées à 70 m² de surface de plancher et devront être intégrées au volume de la construction principale à usage d'activités.
- les aires de stationnement des véhicules particuliers et de transports ; les aires de stockage et de manutention nécessaires aux activités économiques.
- les installations classées, à condition que le périmètre correspondant aux seuils des effets létaux des scénarios d'accidents soit limité au foncier de l'entreprise, et que le périmètre correspondant aux seuils des effets irréversibles des scénarios d'accidents soit limité au secteur UZD.
- les mesures nécessaires à la gestion des nuisances soient prises de telle sorte que, les servitudes de risque technologique générées quant à l'utilisation de l'espace soient limitées à l'unité foncière où est implantée cette installation classée.
- 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.

Ne sont autorisés que des éléments de clôture justifiés par des impératifs de protection, de sécurité, de délimitation ou d'exploitation tels que parkings, aire de stockage, bassin de rétention.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZD 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- Accès :

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ; Il n'est autorisé aucun accès direct du secteur UZD avec la RN112.

- Voirie :

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

La localisation, l'emprise et la largeur des voies nouvelles publiques sont portées au document graphique du PLU et précisées en annexe du présent règlement (« dispositions applicables aux espaces publics de la ZAC du Causse »).

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

L'accès de chaque unité foncière, notamment aux quais et installations de déchargement ou de manutention doit permettre la manœuvre de véhicules de transport sans empiéter sur l'espace public de desserte. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

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

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

ARTICLE UZD 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 :

Eaux des parkings et voiries internes : les eaux pluviales issues des aires d'aménagement imperméabilisées (eaux recueillies sur les aires de circulation et de stationnement) doivent être stockées en respectant le dossier loi sur l'eau de la ZAC du Causse dans des dispositifs étanches sur la parcelle. Ces dispositifs seront équipés d'une surverse vers le réseau pluvial collectif. Les aires destinées à recevoir des poids lourds devront disposer d'un séparateur à hydrocarbures.

Eaux de toitures : les eaux recueillies par les toitures seront gérées à la parcelle sur la base des résultats de l'étude loi sur l'eau. Ces installations devront comporter des interconnexions entre les dispositifs de récupération en cas de dysfonctionnements de l'un d'eux et une surverse au réseau pluvial collectif en cas d'orage exceptionnel. Ainsi, le système de récupération des eaux de toiture devra être équipé d'un débit de fuite raccordé au réseau public afin de permettre en permanence un écrêtement. L'utilisation des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage sera favorisée.

Pour chaque construction, les dispositifs de stockage des eaux pluviales des toitures seront dimensionnés pour gérer 61 litres par m² d'emprise au sol de la construction.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être enterrés ou inclus dans le volume de la construction.

- 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 UZD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UZD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se conformer, s'il en existe, aux prescriptions particulières de retrait portées au document graphique du PLU. En outre, un retrait de 25 mètres est imposé à partir de l'axe de la RD 56 et de 50 mètres à partir de l'axe de la RN 112.

ARTICLE UZD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

ARTICLE UZD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Toutefois des distances différentes pourront être admises pour prendre en compte les contraintes d'exploitation des constructions de production sous réserve que toutes les mesures permettant d'assurer la sécurité générale soient prises.

ARTICLE UZD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 30 % de l'unité foncière.

ARTICLE UZD 10 – HAUTEUR 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 18 mètres.

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

ARTICLE UZD 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Un ensemble de dispositions est prévu pour assurer l'intégration paysagère et la qualité de l'urbanisme de la zone, notamment en référence à la proximité de voie Castres-Mazamet à caractère de liaison rapide.

- 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 Voie Rapide Castres-Mazamet. 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.

- 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 se limitera à 3 par construction. L'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdite.

-Toitures :

Les toitures en pente sont autorisées à condition que la pente ne soit pas supérieure à 60 %.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) sont autorisés.

En toiture les dispositifs techniques (climatisation ou autres) de toute nature (hors capteurs solaires) doivent être intégrés autant que possible dans la volumétrie de la construction ; en cas d'impossibilité un traitement « architecturé cohérent avec la modénature des façades devra être prévu afin d'atténuer leur impact visuel.

- 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 architecturé cohérent en atténuant l'impact visuel et paysager.

- Clôtures :

Les clôtures sur mur bahut sont proscrites.

Les clôtures devront être aérées (type clôtures grillagées ou végétalisées). Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres. Le choix de la couleur des clôtures métalliques devra permettre l'insertion 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 5 mètres.

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

- 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 candélabres dont la source éclairante reste non visible depuis les voies publiques quelles qu'elles soient.

- Aires de stockage et de manutention :

Ces aires doivent être séparées des voies bordant le terrain par une bande paysagée arborée formant écran visuel d'au moins 5 mètres de largeur ou être implantées en arrière des constructions réalisées sur le terrain aux abords de ces voies.

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

Les aires de stockage et de manutention ne peuvent être admises dans la bande de retrait entre la voie rapide Castres- Mazamet et les constructions.

ARTICLE UZD 12 – 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 35 m² de surface de plancher + 1 place vélo par tranche de 10 salariés.

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

Logements de gardiennage : 1 place de stationnement par logement.

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 UZD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être enterrés ou inclus dans le volume de la construction. Des dispositifs de collecte des eaux pluviales recueillies dans les espaces aménagés imperméabilisés pourront permettre l'arrosage des espaces verts. (Cf. Article 4).

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.33.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE XII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AU** est une zone ouverte à l'urbanisation à court terme essentiellement destinée à de l'habitat où les voies et réseaux publics existants à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Elle comprend un sous-secteur **1AUe** destiné à accueillir des équipements et constructions publics dans le secteur de la Pause, au sud de Lameilhé.

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 »).
- 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.)

La zone est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement particulières à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - Les constructions à usage d'activités de toutes natures à l'exception de celles visées à l'article 1AU2.
- 3 - Les terrains de camping et de caravaning.
- 4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 5 - 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.
- 6 - Le stationnement de caravanes isolées.
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol.
- 8 - Les habitations légères de loisir.

9 - les bâtiments agricoles.

10 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de vieux véhicules.

11 – **Dans le sous-secteur 1AUe** sont de plus interdits : toutes constructions et tous travaux non liés à la réalisation d'équipements et de constructions publics prévus sur ce secteur.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

I – Dans la zone 1AU :

Sous réserve de la mise en place des réseaux nécessaires :

1 - Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à un garage et que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.

3 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants :
 . dans les limites des besoins familiaux pour les habitations,
 . dans les limites des besoins de l'exploitation pour les bâtiments agricoles.

4 - Les annexes nouvelles des constructions existantes.

5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

6 - Lorsque l'opération envisagée ne couvre pas l'ensemble de l'unité foncière ou de la zone, le pétitionnaire devra fournir un plan d'aménagement d'ensemble pour le reste de l'unité foncière ou de la zone suivant le cas.

7 - Les constructions, travaux et aménagements non mentionnés à l'article 1AU 1 à condition de respecter les « orientations d'aménagement particulières » qui ont été définies (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

II - Dans le sous-secteur 1AUe, sous réserve de la mise en place des réseaux nécessaires :

1 - les équipements et constructions publics,

2 - les locaux divers, techniques, d'hébergement, les bureaux, les logements nécessités par la présence des personnels dont la disponibilité et la proximité sont nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement,

3 - les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence sur le site est nécessitée par les besoins fonctionnels des constructions et équipements publics,

4 - l'aménagement et l'extension des bâtiments existants,

5 - les installations techniques et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions et équipements publics,

6 - les bassins de rétention.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile d'au moins 4 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation publique.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3 mètres de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 mètres de hauteur).

Pour les projets supposant plus de 5 constructions ou logements, sur une ou plusieurs parcelles, la largeur de chaussée est portée à 3,50 mètres.

Les accès directs aux rocade et aux voies urbaines nord et voies urbaine sud sont interdits. Les accès aux routes nationales et départementales sont soumis à l'accord préalable du gestionnaire de ces voies.

Les orientations d'aménagement relatives aux entrées de ville devront être respectées (limitation du nombre d'accès, accès préférentiels).

2 - Voirie

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 plateforme de 10 mètres.

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 plateforme.

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 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une pluviométrie de retour décennal. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVÉES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, et sauf disposition contraire résultant des orientations d'aménagement relatives aux entrées de ville, ce retrait est porté à :

- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation
- 35 m de l'axe des routes de Catégorie 1
- 15 m de l'axe des routes de Catégorie 2 ou 3 porté à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement
- 12 m de l'axe des autres voies sauf les chemins ruraux en lacune
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés pluviaux

Toutefois, une implantation identique à celle des constructions existant sur les propriétés voisines pourra être autorisée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU 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.

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au sous-secteur 1AUe.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 EXTERIEUR

La conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief et de ses couleurs.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver. Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

Les tuiles sombres sont interdites, sauf dans le cas d'une réfection à l'identique pour les toitures en ardoise.

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 mètre.

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 au 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

Sans objet pour les opérations de réhabilitation et de restauration, sans changement de destination, pour lesquelles seul le stationnement existant sera maintenu dans la limite des besoins de l'affectation de la construction.

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 :

1 – Pour les constructions à destination d'habitat (y compris par changement de destination) :

- 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.
- Dans l'hypothèse d'un changement de destination ne créant pas plus de 2 logements, aucune place n'est imposée. Au-delà, les règles énoncées ci-dessus s'appliquent.

2 – Pour les établissements commerciaux :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement)

3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Une place de stationnement par tranche de 5 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

4 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

5 – Pour les entrepôts :

- La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

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 des personnes qui y sont scolarisées.

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière et doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

Lorsque des contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchent la réalisation matérielle des places réglementaires, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations grâce à :

- la réalisation de places de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) susceptibles de générer plus de 5 logements, l'aménageur ou le constructeur doit prévoir un espace collectif de jeux, de loisirs ou un espace vert correspondant au minimum à 10% de la surface totale de l'opération. Cet espace sera d'un seul tenant.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en fonction de la situation des espaces et en fonction de l'importance de l'opération.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés (engazonnés, arbres d'ornement...)

L'aménagement d'écran de verdure pourra être demandé pour la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments d'activités.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE XIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUCH

ARTICLE 1AUCH 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUCH** est une zone d'urbanisation future exclusivement destinée à accueillir le Centre hospitalier intercommunal Castres-Mazamet, dans le secteur du Causse.

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 »).
- 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.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUCH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUCH 2-II.
- 3 - Les lotissements à usage d'habitations et les groupes d'habitations.
- 4 - Les installations agricoles et d'élevages.
- 5 - Les campings et terrains de stationnement de caravaning.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 - Les installations et travaux divers :
 - 7.1. Les pistes de karting, motocross, etc., les activités de sports et loisirs autres que celles liées aux activités admises pour la zone.
 - 7.2. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
 - 7.3. Les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets tels pneus usés, vieux chiffons, ordures, véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle dépasse 5 m² et qu'ils sont visibles à l'extérieur de la parcelle.

ARTICLE 1AUCH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières et sous réserve de la mise en place des réseaux nécessaires :

- 1 - les équipements hospitaliers, sanitaires ou médico-sociaux,
- 2 - les locaux divers, techniques, d'hébergement et de soins, les bureaux, locaux de services, les logements nécessités par la présence des personnels dont la disponibilité et la proximité sont nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement,

3 - les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence sur le site est nécessitée par les besoins fonctionnels de l'hôpital.

4 - Les installations et travaux divers à l'exclusion de ceux interdits à l'article 1AUCH1.

5 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants.

6 - Les installations techniques et ouvrages nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'équipement hospitalier.

7 - Les bassins de rétention.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUCH 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Il n'est autorisé aucun accès direct de l'équipement sur le rond-point et les bretelles de l'échangeur de Saint-Laurent.

Plusieurs accès techniques sur les voies existantes ou futures sont autorisés. Ils doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles et des poids lourds et permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussées d'au moins 3,50 m de largeur et passage sous proche d'au moins 3,50 m de hauteur).

2 - Voirie

Les voies réalisées dans la zone devront avoir des caractéristiques correspondant à leur utilisation.

La largeur minimale des plates-formes est de 8 m.

La longueur des voies en impasse ouvertes à la circulation publique ne doit pas excéder 150m. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUCH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable existant ou futur prévu sur la ZAC contiguë.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement existant ou futur prévu sur la ZAC contiguë est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle à moins que ne soit mise en place une installation propre à l'hôpital.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par le raccordement aux dispositifs prévus par les équipements publics de la ZAC.

ARTICLE 1AUCH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUCH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à un minimum de :

- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation
- 35 m de l'axe des routes de Catégorie 1
- 15 m de l'axe des routes de Catégorie 2 ou 3 porté à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement
- 12 m de l'axe des autres voies sauf les chemins ruraux en lacune
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés pluviaux

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUCH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure 10 m.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUCH 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 moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 4 m sauf pour des impératifs techniques particuliers.

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

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUCH 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUCH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 16 m par rapport à la côte moyenne de la voie de desserte.

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 1AUCH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un caractère particulier de cohérence architecturale et paysagère pour l'ensemble de la zone.

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.

D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver. Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

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

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 1AUCH 12 - STATIONNEMENT

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

En tout état de cause, la surface affectée au stationnement est au moins égale à 15% de la surface de plancher.

Les normes minimales de stationnement, par fonction, sont les suivantes :

1 – Pour les constructions à destination d'habitat :

- 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.

2 – Pour les établissements commerciaux :

- 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

3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte

4 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher

5 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

- 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 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

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Les places de stationnement devront être réalisées indifféremment dans la zone 1AUCH ou dans la zone contiguë de la ZAC du Causse. Elles doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

ARTICLE 1AUCH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres naturels, les aires de stationnement, le traitement paysager des divers espaces verts et écrans visuels doivent faire l'objet d'un plan de composition et de végétalisation d'ensemble tenant compte du caractère bocager de la zone et des vues orientées vers la Montagne Noire.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

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 de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

Ainsi :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUCH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

CHAPITRE XIV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

ARTICLE 1AUH 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUH** est une zone d'urbanisation future à court terme, après mise en place des réseaux nécessaires, située soit en continuité de la zone urbaine (Beaumont, Sicardens Bas, La Badayre, Villegagne...), soit en zone rurale autour des hameaux (Villegagne, Lambert, La Caulié, St-Hippolyte...) dans laquelle l'assainissement autonome est autorisé sous certaines conditions.

Toute division foncière doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend un sous-secteur 1AUHk à Bel Air de Campans et Callore, dans lequel le développement des activités économiques existantes compatibles avec leur environnement est admis, et un sous-secteur 1AUHu correspondant aux hameaux dont la densité de construction existante implique des règles d'implantation particulières.

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 »).
- 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.)

La zone est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement particulières à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - Les constructions à destination d'activités industrielles, sauf dans le sous-secteur 1AUHk,
- 3 - Les constructions à destination d'entrepôts commerciaux à l'exception de celles visées à l'article 1AUH 2,
- 4 - Les commerces soumis à autorisation au titre de la législation sur l'urbanisme commercial,
- 5 - Les constructions à destination agricole,
- 6 - Les groupes d'habitation sauf ceux visés à l'article 1AUH 2,
- 7 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 1AUH 2,
- 8 - Les carrières,

- 9 - Les d'habitations légères de loisirs,
- 10 - Les terrains de camping ou de caravanning,
- 11 - Le stationnement des caravanes isolées,
- 12 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de vieux véhicules.

Sont également interdits, dans le sous-secteur 1AUHk : les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE 1AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les constructions à destination de commerce, de bureaux, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier.
- Les groupes d'habitations s'ils constituent l'aménagement d'un bâtiment existant sans modification de son volume.
- L'extension mesurée des bâtiments d'activités et agricoles existants.

Dans le sous-secteur 1AUHk sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale à condition :
 - * d'être liées au développement des activités existantes,
 - * que leur implantation ne présente pas de risques incompatibles pour la sécurité du voisinage,
 - * qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation, (installation en elle-même peu nuisante ou adoption de mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone),
 - * que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
 - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments existants.
- Les constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile d'au moins 4 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation publique.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3 mètres de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 mètres de hauteur).

Pour les projets supposant plus de 5 constructions ou logements, sur une ou plusieurs parcelles, la largeur de chaussée est portée à 3,50 mètres.

En cas de division foncière en vue de la construction, il ne pourra être créé qu'un seul accès pour l'ensemble des lots issus de la division. Pour les lotissements de plus de deux lots, une voie d'accès commune devra être créée.

Les accès directs aux roclades et aux voies urbaines nord et voies urbaine sud sont interdits. Les accès aux routes nationales et aux voies départementales sont soumis à l'accord préalable des gestionnaires de la voie.

2 - Voirie

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 plateforme de 10 mètres.

La création de voies privées ouvertes à la circulation publique non destinées à être incluses ultérieurement dans la voirie publique est autorisée avec une largeur minimale de 6 m de plate-forme.

Elles seront aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute occupation et utilisation du sol admise doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable.

Sera considérée comme desservie toute parcelle susceptible d'obtenir en limite du domaine public un branchement d'eau avec un débit suffisant à la sortie du compteur quelle que soit par ailleurs la pression disponible aux points les plus défavorisés.

Il appartient aux propriétaires de prendre en considération la configuration de la parcelle et sa topographie lors de la conception de l'installation intérieure privée (section des canalisations, surpresseur éventuel ...).

2 - Assainissement des eaux usées :

Dans les secteurs en assainissement non collectif, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

3 - Eaux pluviales :

a) Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

b) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

4 - Pour les installations classées pour la protection de l'environnement, tout rejet nécessitant ou non un traitement préalable, doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVÉES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, et sauf disposition contraire résultant des orientations d'aménagement relatives aux entrées de ville, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

a) Dans la zone 1AUH à l'exception du sous-secteur 1AUHu :

- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation
- 35 m de l'axe des routes de Catégorie 1
- 15 m de l'axe des routes de Catégorie 2 ou 3 porté à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement
- 12 m de l'axe des autres voies sauf les chemins ruraux en lacune
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés pluviaux

Toutefois une implantation identique à celle des constructions existant sur les propriétés voisines pourra être accordée.

b) Dans le sous-secteur 1AUHu :

- soit un retrait de 4 mètres à compter de l'alignement ;
- soit une implantation identique par rapport à celle existant sur les propriétés voisines.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des berges, cours d'eau et ruisseaux.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans la zone 1AUH :

Toute construction doit être écartée d'une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà du recul imposé, 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 et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

2) Dans le sous-secteur 1AUHu :

La construction joignant la limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 15 mètres, la construction en limite est possible lorsque la construction s'adosse à une autre construction de hauteur équivalente située sur la propriété voisine.

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, il doit être écarté d'une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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.

En présence de constructions avoisinantes plus hautes, elle ne devra jamais dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (soit R+1, combles aménageables compris) ou 7 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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 1AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR

La conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief et de ses couleurs.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. L'architecture devra tenir compte de la spécificité de chaque hameau. D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses, bardage...) est interdit. Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

Les tuiles sombres sont interdites, sauf dans le cas d'une réfection à l'identique pour les toitures en ardoise.

Les toitures des habitations auront une pente maximum de 35%,sauf si elle constitue l'extension d'une toiture existante, avec une couverture en tuile.

Le choix de l'implantation de la construction devra tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et limités au strict nécessaire. Le terrain sera laissé dans son état naturel chaque fois que cela sera possible.

Les clôtures seront à dominante végétale. Les murs de clôture sont admis en bordure de voie publique si leur hauteur n'excède pas 1,20 mètre. Les portails d'accès au terrain seront implantés pour permettre un stationnement d'un véhicule automobile en dehors de la chaussée.

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 1AUH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement existant en zone 1AUHu sera maintenu dans la limite des besoins de l'affectation de la construction.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des opérations de rénovation et de constructions nouvelles prévues (création de surface de plancher), il est exigé :

1 – Pour les constructions à destination d'habitat (y compris par changement de destination) :

- Deux places par logement excepté en zone 1 AUHu où il n'est exigé qu'une place par logement.
- Auxquels s'ajoutent 20% supplémentaires pour les visiteurs.
- Dans l'hypothèse d'un changement de destination, les règles énoncées ci-dessus s'appliquent.

2 – Pour les établissements commerciaux :

- 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.

3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Une place de stationnement par tranche de 5 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

4 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

5 – Pour les entrepôts :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

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

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

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière et doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

Lorsque des contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchent la réalisation matérielle des places réglementaires, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations grâce à :

- la réalisation de places de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 1AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Dans les opérations d'ensemble susceptibles de générer plus de 5 logements, l'aménageur ou le constructeur doit prévoir un espace collectif de jeux, de loisirs ou un espace vert correspondant au minimum à 10% de la surface totale de l'opération. Cet espace sera d'un seul tenant.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés (engazonnés, arbres d'ornement...).

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

CHAPITRE XV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUK

ARTICLE 1AUK 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUK** est une zone d'urbanisation future à court terme destinée aux activités économiques où les voies et réseaux publics existants (notamment d'assainissement) à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AUK est destinée à une urbanisation future organisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- le sous-secteur 1AUKa réservé aux activités artisanales et industrielles ;
- le sous-secteur 1AUKc réservé aux activités commerciales ;

Ces secteurs peuvent également accueillir des constructions liées à un service public ou d'intérêt collectif.

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 »).
- 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.)

La zone est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement particulières à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1AUK2,
- 3 - les constructions à destination agricole,
- 4 - les carrières,
- 5 - les constructions à destination d'habitations légères de loisirs,
- 6 - les terrains de camping ou de caravanning,
- 7 - le stationnement des caravanes isolées.

Dans le sous-secteur 1AUKa, sont en plus interdites les constructions à destination d'activité commerciale, de bureaux, d'hébergement.

Dans le sous-secteur 1AUKc, sont en plus interdits les constructions à destination d'activités artisanales et industrielles, les dépôts de ferrailles, matériaux et de vieux véhicules.

ARTICLE 1AUK 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sous deux conditions :
 - ° qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.
 - ° que la surface de plancher de ces constructions n'excède pas 200m².
- L'extension mesurée des habitations existantes dans la limite de 25% de la surface de plancher existante.
- Les annexes des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUK 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif sur une voie ouverte à la circulation publique adaptée à la circulation des véhicules automobiles et des poids lourds.

Les accès directs aux rocade et aux voies urbaine nord et voies urbaine sud sont interdits. Les accès aux routes nationales et départementales sont soumis à l'accord préalable du gestionnaire de ces voies.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussées d'au moins 3,50 m de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 m de hauteur).

Les orientations d'aménagement relatives aux entrées de ville doivent être respectées (limitation du nombre d'accès, accès préférentiels).

2 - Voirie

La création de voies ouvertes à la circulation publique destinées à être incluses dans la voirie publique est soumise à conditions : la largeur minimale de la plate-forme doit être de 10 mètres.

La longueur des voies en impasse ne doit pas excéder 150 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUK 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir les consommations prévues.

2 - Assainissement

a) Eaux usées industrielles

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle ou rénovée conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur l'unité foncière doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une pluviométrie de retour décennal. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AUK 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVÉES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique au moins égale à 4 m.

Sous réserve de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, et sauf disposition contraire résultant des orientations d'aménagement relatives aux entrées de ville, ce retrait est porté à :

- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation
- 35 m de l'axe des routes de Catégorie 1
- 15 m de l'axe des routes de Catégorie 2 ou 3 porté à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement
- 12 m de l'axe des autres voies sauf les chemins ruraux en lacune
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés pluviaux

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 m.

Toutefois, la construction en limite est possible lorsque la construction s'adosse à une construction de hauteur équivalente située sur la propriété voisine à condition que des mesures indispensables soient prises afin d'éviter la propagation des incendies.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUK 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 moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 1AUK 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AUK 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11,50 mètres.

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées, la hauteur maximum est fixée à 7 mètres mesurés à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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 1AUK 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Afin de traiter parfaitement les entrées de ville, le choix architectural des constructions aura comme priorité une volumétrie horizontale permettant d'assurer les vues paysagères.

Les façades principales vues depuis les R.N., les voies urbaines nord et voies urbaines sud et les R.D. seront traitées en maçonnerie, en béton peint ou enduit de couleur grège, blonde ou ocre ; en verre et métal...

L'habillage uniforme et continu de ces façades principales en bardage métallique industriel n'est pas autorisé. Néanmoins, le bardage métallique peut être admis s'il participe à la composition architecturale du bâtiment.

D'une manière générale, la conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief et de ses couleurs. Les modénatures existantes seront à conserver.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

Les clôtures seront à dominante végétale avec des essences variées ou grillagées.

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 1AUK 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de tout véhicule et toutes opérations de chargement étant interdites sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles et calculées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation. Les places à réaliser doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

La surface affectée au stationnement sera au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

En outre elle sera égale à :

1 – Pour les établissements commerciaux :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement)

2 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Une place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte

3 – Pour les bureaux :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

4 – Pour les entrepôts :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

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

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

ARTICLE 1AUK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents,

2 - 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement et de dégagement.

3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Pour l'entrée de Ville de la route de Mazamet (R.D. n°1112), à l'intérieur des parcs bordant les maisons de maître, les arbres remarquables d'essences nobles (chênes, tilleuls, marronniers, cèdres notamment) seront préservés.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE XVI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone "2AU" est une zone naturelle où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets.

Cette zone est destinée à une urbanisation future à long terme.

La zone 2AU est réservée aux constructions à destination d'habitation, d'hébergement et d'activités commerciales, de bureaux, de services liés à la vie du quartier, réalisées dans le cadre **d'opérations d'aménagement d'ensemble**.

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 »).
- 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.)

La zone est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement particulières à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - Les constructions à destination agricole,
- 3 - Les constructions isolées à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2,
- 4 - Les constructions isolées à destination d'activité (artisanale, industrielle, commerciale, bureaux, ...) à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2,
- 5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2AU 2,
- 6 - Les carrières,
- 7 - Les habitations légères de loisirs,
- 8 - Les terrains de camping ou de caravanning,
- 9 - Le stationnement des caravanes isolées,

10 - Les installations et les travaux divers,

11 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules,

12 - tout autre aménagement ou construction non réalisé dans le cadre des procédures décrites à l'article 2AU 0, à l'exception de celles visées expressément à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans utiliser les procédures d'aménagement d'ensemble décrites à l'article "2AU 0", sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à destination de logement de fonction à condition qu'elles soient liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone ;
- Les extensions mesurées des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 25 % de la surface hors œuvre nette existante ;
- l'extension mesurée des bâtiments agricoles, à condition d'être nécessaire à l'activité agricole des installations existantes ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- Les annexes nouvelles des constructions d'habitation existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles soient compatibles avec la salubrité, la sécurité et la tranquillité publique. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les constructions ci-après peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination d'activités commerciales, de bureaux, d'hébergement
- Les constructions, travaux et aménagements non mentionnés à l'article 2AU 1 à condition de respecter les « orientations d'aménagement particulières » qui ont été définies (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile d'au moins 4 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès directs aux roades et au voie urbaine nord et voie urbaine sud sont interdits. Les accès aux routes nationales et départementales sont soumis à l'accord préalable du gestionnaire de ces voies.

Les orientations d'aménagement relatives aux entrées de ville doivent être respectées (limitation du nombre d'accès, accès préférentiels).

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3 mètres de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 mètres de hauteur).

Pour les projets supposant plus de 5 constructions ou logements, sur une ou plusieurs parcelles, la largeur de chaussée est portée à 3,50 mètres.

2 – Voirie

- 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 plate-forme de 10 mètres.

- 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 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une pluviométrie de retour décennal. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PRIVÉES ET PUBLIQUES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Sous réserve de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, et sauf disposition contraire résultant des orientations d'aménagement relatives aux entrées de ville, ce retrait est porté à :

- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation
- 35 m de l'axe des routes de Catégorie 1
- 15 m de l'axe des routes de Catégorie 2 ou 3 porté à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement
- 12 m de l'axe des autres voies sauf les chemins ruraux en lacune
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés pluviaux

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 2AU 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.

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 2AU 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.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 (R+1, combles aménageables compris) ou 7 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

La conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief et de ses couleurs.

Toute architecture étrangère à la région est interdite. D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver. Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

Les tuiles sombres sont interdites, sauf dans le cas d'une réfection à l'identique pour les toitures en ardoise.

Par ailleurs, les unités foncières exploitées comme terrains de camping et de caravanning ne devront pas avoir de clôtures en fil de fer barbelé.

La hauteur des murs de clôtures ne devra pas excéder 1,40 mètre.

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 2AU 12 – STATIONNEMENT

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 :

1 – Pour les constructions à destination d'habitat (y compris par changement de destination) :

- 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.
- Dans l'hypothèse d'un changement de destination ne créant pas plus de 2 logements, aucune place n'est imposée. Au-delà, les règles énoncées ci-dessus s'appliquent.

2 – Pour les établissements commerciaux :

- Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente (arrondie au nombre supérieur en cas de fractionnement)

3 – Pour les établissements d'hébergement hôtelier et de restauration :

- Une place par chambre
- Une place de stationnement par tranche de 5 m² de salle de restaurant
- Pour les hôtels – restaurants, la règle la plus contraignante sera prise en compte

4 – Pour les bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

5 – Pour les entrepôts :

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 15 % de la surface de plancher.

6 – Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

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

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière.

Lorsque des contraintes d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchent la réalisation matérielle des places réglementaires, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations grâce à :

- la réalisation de places de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- l'acquisition de places dans un parc privé situé dans le même rayon.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) susceptibles de générer plus de 5 logements, l'aménageur ou le constructeur doit prévoir un espace collectif de jeux, de loisirs ou un espace vert correspondant au minimum à 10% de la surface totale de l'opération. Cet espace sera d'un seul tenant.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées en fonction de la situation des espaces prévus par le schéma d'aménagement ou par la ZAC en fonction de l'importance de l'opération.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés (engazonnés, arbres d'ornement...)

L'aménagement d'écran de verdure pourra être demandé pour la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments d'activités.

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE XVII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La Zone "A" est une zone équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans le but de préserver le patrimoine bâti rural, l'aménagement des bâtiments existants pourra toutefois être admis, de façon limitée et sous des conditions particulières, pour des activités touristiques liées au milieu rural ou pour assurer la pérennité d'activités, si elles ne compromettent pas le fonctionnement des exploitations existantes.

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 »).
- 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.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Sont interdits :

1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.

2 - Les constructions et installations à destination :

- . d'habitation, sauf dans le cas mentionné à l'article A 2
- . hôtelier,
- . de commerce et d'artisanat sauf dans le cas mentionné à l'article A 2,
- . de bureaux,
- . industriel et d'entrepôts commerciaux sauf dans le cas mentionné à l'article A 2.
- . de parc de stationnement de véhicules.

3 - La démolition, même partielle, des bâtiments existants repérés au plan de zonage

4 - Les groupes d'habitations.

5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article A 2.

6 - Les terrains de camping et de caravanning sauf ceux visés à l'article A 2.

7 - Les habitations légères de loisirs.

- 8 - Les installations et travaux divers.
- 9 - Les carrières.
- 10 - Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports.
- 11 - Le stationnement de caravanes isolées.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions à destination agricole et d'habitation (ainsi que leurs annexes et piscines) à condition d'être directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles du lieu d'implantation.
- Les commerces de produits agricoles non soumis à autorisation au titre de l'aménagement commercial, les bâtiments à destination d'artisanat, s'ils sont liés aux exploitations agricoles de la zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme (destinations d'habitation, d'hébergement, de bureaux) à condition qu'ils soient d'architecture locale traditionnelle (toiture en tuiles et murs en pierre notamment), dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole. L'adaptation et la réhabilitation de ces bâtiments peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont effectuées sans modifications de leurs volumes et de leur architecture initiale.
- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sans changement de destination.
- L'extension des constructions à destination non agricole existantes à la date d'approbation du P.L.U., qui disposent d'une surface de plancher initiale d'au moins 60 m², sans création de logement supplémentaire et à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 300 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30 m² de surface de plancher
- Les abris de jardin d'une superficie de 15 m² maximum, avec une hauteur au faîtage n'excédant pas 3 mètres et une toiture deux pentes, qui comportent une seule entrée et dont l'aspect extérieur permettra une parfaite insertion dans l'environnement.
- Les équipements d'accueil touristique en milieu rural (relais équestres, gîtes ruraux, chambres d'hôtes et autres formes d'hébergement rural) sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :
 - les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes doivent être réalisés dans des bâtiments existants ou par extension limitée de ces derniers, en excluant toute construction nouvelle isolée, sans que la surface de plancher finale, existant compris, n'excède 350m²;
 - le camping à la ferme est limité à un seul par exploitation et doit être conforme à la réglementation en vigueur;
 - les relais équestres doivent être installés à proximité immédiate du siège de l'exploitation ou de ses bâtiments principaux.
- Les terrains de camping et de caravanning à condition qu'ils offrent au plus 6 emplacements, qu'ils aient une capacité maximum de 20 campeurs par exploitation agricole et qu'ils soient situés à proximité des bâtiments.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être directement liées et nécessaires aux besoins des activités autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont admis sous réserve de ne pas augmenter les nuisances et ne pas porter atteinte aux conditions de fonctionnement des exploitations existantes.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Sont inconstructibles les unités foncières non raccordables directement à une voie ouverte à la circulation publique d'au moins 3,50 m de chaussée empierrée.

Toute construction doit être raccordée à une voie ouverte à la circulation publique par un accès privatif automobile permettant le passage du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3 mètres de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 mètres de hauteur).

En cas de division foncière : il ne devra pas être créé plus d'un seul nouvel accès sur les voies publiques.

Les accès directs des riverains aux rocade et aux voies urbaines nord et voies urbaines sud sont interdits.

Les accès aux routes nationales et départementales pourront être autorisés après avis du gestionnaire de la voie.

2 - Voirie

La création de voies privées ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition de largeur minimale de 6 m de plate-forme.

Elles seront aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules privés ou de sécurité de faire aisément demi-tour.

Ces voies ne pourront en aucun cas être incorporées à la voirie publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau

Toute construction admise qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence dudit réseau, l'alimentation peut être réalisée par forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, à condition que :

- l'eau soit reconnue potable et distribuée par des canalisations,
- le débit soit suffisant,

- l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées,
- le point d'alimentation se trouve à plus de 35 mètres de toute zone d'épandage et 18 mètres des limites séparatives.

4.2 - Assainissement :

Toute occupation et utilisation du sol doit être raccordée aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées s'il existe.

Dans les secteurs en assainissement non collectif, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

L'évacuation d'eaux usées, traitées ou non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

Pour les installations classées pour la protection de l'environnement et les exploitations agricoles existantes, tout rejet nécessitant ou non un traitement préalable, doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, éventuellement ceux servant 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.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue :

- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation
- 35 m de l'axe des routes de Catégorie 1
- 15 m de l'axe des routes de Catégorie 2 ou 3 porté à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement
- 12 m de l'axe des autres voies sauf les chemins ruraux en lacune
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés pluviaux

Toutefois une implantation identique à celles des constructions existantes situées sur les propriétés voisines pourra être accordée.

Dans tous les autres cas, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite s'y substituant ou de l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 10 mètres.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse pourront être implantées en limite d'emprise.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et sans jamais être inférieure à 4 m.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20 m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse pourront être implantés sur les limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée (combles aménageables compris), ni 7 m de hauteur, mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Dans les secteurs concernés, les constructions respecteront les limites de hauteurs imposées par l'hélistation de l'hôpital intercommunal conformément à l'Arrêté Préfectoral du 5 Octobre 2004.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les changements de destinations autorisés à l'article A 2 doivent s'effectuer dans le respect de l'architecture locale traditionnelle.

1 - 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.

2 - Aspect des constructions :

D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver. Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

3 - Toitures

Pour les bâtiments existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les toitures des habitations auront une pente maximum de 35%, à moins de constituer l'extension d'une toiture existante pour les rénovations et restaurations. Elles auront une couverture en tuile.

Pour les autres constructions, ces dispositions pourront être adaptées pour la mise en place de dispositifs à vocation bioclimatique ou d'économies d'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées...) dès lors que ces dispositifs sont liés et nécessaires à la destination principale du bâtiment.

Les tuiles sombres sont interdites, sauf dans le cas d'une réfection à l'identique pour les toitures en ardoise.

4 - Clôtures

Les clôtures seront à dominante végétale.

Les murs de clôtures sont admis à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue si leur hauteur est limitée à 1,20 m.

Les portails d'accès seront implantés pour permettre un stationnement d'un véhicule automobile en dehors de la chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement réalisées doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés (engazonnés, arbres d'ornement...).

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE XVIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** est une zone naturelle qui doit être protégée en raison de la qualité de ses sites, ses richesses paysagères, écologiques, architecturales : flancs de coteaux visuellement très exposés depuis les grandes voies de circulation, bassins versants de petits ruisseaux, espaces boisés des contreforts du Sidobre, églises rurales isolées, châteaux, pigeonniers, petits monuments ruraux,...

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Nh : secteur situé en zone péri-urbaine ou rurale dans lequel l'assainissement autonome est autorisé sous certaines conditions dans lequel les extensions « mesurées » des constructions existantes sont principalement autorisées. Toute division foncière doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le sous-secteur NI est la partie de la zone naturelle non équipée, à laquelle la localisation et les aménagements existants confèrent une vocation particulièrement choisie de loisirs et de détente (tourisme, sport...). Il correspond aux domaines de Gourjade, du Clôt et du Souq, et aux terrains de la Borde Basse,

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 »).
- 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.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - les constructions à destination d'habitation, sauf celles prévues à l'article N 2.
- 3 - les groupes d'habitation sauf ceux visés à l'article N 2.
- 4 - les constructions et les extensions des constructions à destinations d'activité artisanale, industrielle, commerciale, d'entrepôt et de bureaux sauf celles prévues à l'article N 2.
- 5 - les constructions à destination d'habitations légères de loisirs sauf dans les conditions prévues à l'article N2.
- 6 - les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports sauf dans les conditions mentionnées à l'article N 2.

7 - les terrains de camping ou de caravanning sauf dans les conditions mentionnées à l'article N 2.

8 - les dépôts de matériaux, de vieux véhicules et de ferrailles.

9 - les constructions à destination d'hébergement de toute nature sauf dans les conditions prévues à l'article N 2.

10 - le stationnement des caravanes isolées.

11 - les carrières.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous conditions particulières :

- Les installations et constructions d'équipements collectifs destinées à des activités de plein air et sans hébergement permanent.
- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., destinés à l'habitation et aux bureaux dans la limite de 25 % de la surface de plancher initiale et à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 300 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30 m² de surface de plancher
- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., pour les bâtiments d'architecture traditionnelle locale, dans le respect de cette architecture.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2- Dans le sous-secteur Nh, sont admis sous conditions particulières :

- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sans changement de destination à moins que la nouvelle ne soit admise dans la zone.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation (ainsi que leurs annexes et piscines), à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et dans la limite de 25% de la surface de plancher existante et à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 300 m².
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination de bureaux dans la limite de 20% de la surface de plancher initiale et à condition que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 300 m².
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition que la parcelle concernée soit elle-même entourée de parcelles déjà bâties et que la surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 300 m².
- Les groupes d'habitations, s'ils constituent l'aménagement d'un bâtiment existant sans modification de son volume.

3 – Dans le sous-secteur NI sont admis sous conditions particulières :

- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning sauf à Maison Neuve
- Les habitations légères de loisirs uniquement dans le sous-secteur Nlc

- La construction d'équipements collectifs (bureaux, blocs sanitaires, salles communes...) et de bâtiments à destination d'habitation nécessaires à la surveillance de ces établissements.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de motel, de restaurant, de café.
- Les installations sportives et de loisirs ne nécessitant pas d'exhaussements ou d'affouillements du sol.
- Les parcs de loisirs sous réserve de la compatibilité avec leur environnement.
- Les aires de stationnement nécessaires à l'accueil des usagers des équipements publics.

4 – Sont également admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Sont inconstructibles les unités foncières qui ne disposent pas d'un accès privatif automobile d'au moins 4 mètres de largeur sur une voie ouverte à la circulation publique.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (notamment chaussée d'au moins 3 mètres de largeur et passage sous porche d'au moins 3,50 mètres de hauteur).

Pour les projets supposant plus de 5 constructions ou logements, sur une ou plusieurs parcelles, la largeur de chaussée est portée à 3,50 mètres.

En cas de division foncière en vue de la construction, il ne pourra être créé qu'un seul accès pour l'ensemble des lots issus de la division. Pour les lotissements de plus de deux lots, une voie d'accès commune devra être créée.

Les accès directs aux roades et aux voies urbaines nord et voies urbaine sud sont interdits. Les accès aux routes nationales et aux voies départementales sont soumis à l'accord préalable des gestionnaires de la voie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

La création de voies privées ouvertes à la circulation publique non destinées à être incluses ultérieurement dans la voirie publique est autorisée avec une largeur minimale de 6 m de plate-forme.

Elles seront aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction admise qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Il appartient aux propriétaires de prendre en considération la configuration de la parcelle et sa topographie lors de la conception de l'installation intérieure privée (section des canalisations, sur presseur éventuel)

A l'exception du sous-secteur Nh :

En l'absence dudit réseau, l'alimentation peut être réalisée par forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur, à condition que :

- l'eau soit reconnue potable et distribuée par des canalisations,
- le débit soit suffisant,
- l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées,
- le point d'alimentation se trouve à plus de 35 mètres de toute zone d'épandage et 18 mètres des limites séparatives.

2. Assainissement des eaux usées :

Dans les secteurs en assainissement non collectif, les habitations doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, et adapté aux caractéristiques du sol et de l'environnement.

L'évacuation des eaux usées dans les canalisations d'eaux pluviales, les fossés et les roubines, les canaux d'irrigation et les cours d'eau est interdite.

3. Eaux pluviales :

a) Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

b) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : 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. Pour les parcelles riveraines des cours d'eau, la Ville pourra imposer une servitude de passage pour l'écoulement des eaux pluviales du domaine communal.

c) Seules les eaux des toitures peuvent être reliées à une structure réservoir et s'infiltrer dans le sous-sol dont la perméabilité doit être suffisante.

Les eaux des autres surfaces doivent être dirigées vers des dispositifs de stockage et de filtration avant rejet dans le milieu naturel.

d) Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions réglementaires en vigueur concernant le contrôle des eaux de ruissellement.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Sous réserve de disposition contraire du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation
- 35 m de l'axe des routes de Catégorie 1
- 15 m de l'axe des routes de Catégorie 2 ou 3 porté à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement
- 12 m de l'axe des autres voies sauf les chemins ruraux en lacune
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés pluviaux

Une implantation identique à celle existante sur les propriétés voisines pourra être admise.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse pourront être implantées en limite d'emprise.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur et sans jamais être inférieure à 3 m.

Pour les annexes et extensions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faitage et d'une emprise au sol maximale de 30 m², aucune distance n'est imposée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse pourront être implantées sur les limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée (combles aménageables compris) ou 7 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – 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.

2 - Aspect des constructions :

La conception des projets devra s'attacher à la définition, l'organisation, la composition des volumes, des formes, des matériaux et à leur intégration au site naturel ou bâti, en tenant compte de son échelle, de son relief et de ses couleurs.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver.

3 - Toitures

Pour les bâtiments d'architecture traditionnelle locale, les toitures des habitations auront une pente maximum de 35%, à moins de constituer l'extension d'une toiture existante pour les rénovations et restaurations. Elles auront une couverture en tuile.

Pour les autres constructions, ces dispositions pourront être adaptées pour la mise en place de dispositifs à vocation bioclimatique ou d'économies d'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées...) dès lors que ces dispositifs sont liés et nécessaires à la destination principale du bâtiment.

Les tuiles sombres sont interdites, sauf dans le cas d'une réfection à l'identique pour les toitures en ardoise.

4 - Clôtures

Les clôtures seront à dominante végétale avec alternance d'essences.

La hauteur sur voie publique n'excèdera pas 1,20 m du terrain naturel.

Les portails d'accès seront implantés pour permettre un stationnement de véhicules en dehors de la chaussée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer en dehors des voies ouvertes à la circulation publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues. Les places de stationnement réalisées doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres équivalents.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés (engazonnés, arbres d'ornement...).

Afin de limiter les ruissellements et d'augmenter la capacité de rétention des eaux pluviales sur la parcelle le pétitionnaire devra prévoir une part d'espaces libres garantissant la perméabilité des sols.

En outre :

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement non couvertes doivent être laissées si possible en pleine terre et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.
- A l'intérieur de toute nouvelle parcelle l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parkings et cheminements internes à la parcelle sera favorisée.

A ce titre, les techniques possibles sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockants
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du projet de liaison autoroutière entre Castres et Toulouse.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE XIX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NS

ARTICLE NS 0 - CARACTERE DE LA ZONE

La zone **NS** correspond à des terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection autour du dépôt d'oxyde d'éthylène et propylène exploité par la SEIPROD (installation SEVESO 2 : qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral du 01.09.89)

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.)

Les dispositions générales définies au titre I du présent PLU s'appliquent à l'ensemble de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Dans les secteurs où existe un risque de mouvement de terrain aléa fort repérés sur le document graphique : toute nouvelle construction et extension de construction existante quelle qu'en soit la nature.
- 2 - Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NS 2.
- 3 - L'ouverture des terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé des caravanes.
- 4 - L'ouverture des carrières.
- 5 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 6 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 7 - Les lotissements et ensembles d'habitations
- 8 - Les constructions à destination agricole.

ARTICLE NS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

- a) - L'extension des constructions à destination d'habitation, dans la limite de 20% au plus de la surface de plancher initiale et à condition que la surface totale de plancher du bâtiment final n'excède pas 200 m², et qu'elle n'entraîne pas de capacité d'hébergement supplémentaire.

b) - Pour les autres constructions, l'extension dans la limite de 20% au plus de la surface de plancher. Toutefois, la construction de bâtiment à destination d'entrepôt ou remise excluant toute activité de fabrication ou de production ou commerciale ou tout logement de fonction, pourra être admise sous réserve du respect de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, pour les constructions qui y seront soumises le cas échéant.

c)- Les transformateurs E.D.F. de postes de détente de gaz, ouvrages publics d'infrastructure.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NS 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée (au moins 3,50 m de chaussée carrossable) à laquelle il a accès.

Un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et passages doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

2 - Voirie

La création de voies privées ouvertes à la circulation publique est soumise à la condition de largeur minimale de plate-forme de 5 m avec une chaussée empierrée de 3,5 m.

Elles seront aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules privés ou de sécurité de faire aisément demi-tour.

Ces voies ne pourront en aucun cas être incorporées à la voirie publique.

ARTICLE NS 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Sera considérée comme desservie par le réseau d'eau potable toute parcelle susceptible d'obtenir en limite du domaine public un branchement d'eau avec un débit suffisant à la sortie du compteur quelle que soit par ailleurs la pression disponible aux points les plus défavorisés.

Il appartient aux propriétaires de prendre en considération la configuration de la parcelle et sa topographie lors de la conception de l'installation intérieure privée (section des canalisations, surpresseur éventuel)

2 - Assainissement

- Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux et plans d'eau est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement le raccordement est obligatoire.

- Eaux pluviales :

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les parcelles riveraines des cours d'eau, la ville pourra imposer une servitude de passage pour l'écoulement des eaux pluviales du domaine communal.

ARTICLE NS 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Sous réserve de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation
- 35 m de l'axe des routes de Catégorie 1
- 15 m de l'axe des routes de Catégorie 2 ou 3 porté à 20 m de l'axe en présence d'arbres d'alignement
- 12 m de l'axe des autres voies sauf les chemins ruraux en lacune
- 6 m par rapport aux berges des cours d'eau, des ruisseaux et des fossés pluviaux

Toutefois une implantation identique par rapport aux constructions existantes situées sur les propriétés voisines pourra être accordée.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE NS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m,
- soit en limite séparative.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE NS 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 l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 m.

Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de faible importance (d'une surface maximum de 20m²) nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE NS 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NS 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser un étage sur rez-de-chaussée, ni 7 m de hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

ARTICLE NS 11 - ASPECT EXTERIEUR

Toutes les restaurations et extensions de constructions autorisées seront conçues en fonction du caractère du site de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Toute imitation d'une architecture régionale étrangère à la région est donc interdite.

Sont interdites toutes fausses représentations de formes et de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ou de béton, ainsi que l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement et d'un enduit. Ils pourront être autorisés dans la mesure où la pose est prévue à cet effet : calepinage soigné avec rejointement.

D'une manière générale, les modénatures existantes sont à conserver.

ARTICLE NS 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement réalisées doivent respecter les dimensions réglementaires en vigueur (NF).

ARTICLE NS 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger, à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NS 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent des articles précédents.

Toutefois, un coefficient d'occupation des sols de 0,20 est admis pour les constructions prévues au b), 2^{ème} alinéa de l'article NS 2

CHAPITRE XX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZ

ARTICLE NZ 0 - CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'espaces naturels de la « **ZAC du Causse** », située au cœur de l'aménagement du Parc d'Activités, constituée :

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

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

La zone 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.)
- 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.)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées en NZ 2 ci-après, et notamment :

- les constructions ou installations qui par leur nature sont incompatibles avec la vocation protégée de la zone à l'exception de celles mentionnées à l'article NZ 2 ci-après,
- les constructions nouvelles à usage d'habitat permanent ou saisonnier et à usage d'activités, à l'exception de celles mentionnées à l'article NZ 2 ci-après,
- les constructions et installations nouvelles à usage agricole, à l'exception de celles mentionnées à l'article NZ 2 ci-après,
- les lotissements de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de véhicules,
- les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux nécessités par la réalisation des constructions et travaux autorisés,
- les créations ou extensions d'installations classées autres que celles liées aux occupations admises par l'article NZ.2 ci-après.

ARTICLE NZ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions générales : Les installations et constructions mentionnées ci-après sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement constitutif de schéma de secteur (pièce 3 du dossier PLU)

Peuvent être autorisés :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NZ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

- Accès

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

- Voirie

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

ARTICLE NZ 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

- Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant destiné au recueil des effluents de type urbain et, après pré-traitement, des eaux industrielles ou assimilables suivant la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

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.

Pour chaque construction, les dispositifs de stockage des eaux pluviales des toitures seront dimensionnés pour gérer 61 litres par m² d'emprise au sol de la construction.

- 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 NZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE NZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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.

ARTICLE NZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être en retrait des limites latérales et de fonds de parcelle d'au moins 5 mètres.

ARTICLE NZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE NZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'extension des bâtiments existants est limitée à 50 % de leur emprise au sol initiale.

ARTICLE NZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel jusqu'au-dessus de la sablière est de 5 mètres.

ARTICLE NZ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

ARTICLE NZ 12 – STATIONNEMENT

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

Bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

Équipements publics d'agglomération : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher, avec au minimum 1 place pour 3 personnes.

Logements de gardiennage : 1 place de stationnement par logement.

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

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

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20% du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

Le stationnement des deux-roues motorisés ou non doit être assuré au moyen de garages couverts ou d'emplacements de stationnement aménagés à cet effet, proches des accès principaux des constructions sans empiéter sur l'espace de stationnement réservé aux véhicules.

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

ARTICLE NZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et traitements des espaces naturels doivent respecter l'ambiance végétale et paysagère préexistante dans le site.

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher totale autorisée dans la zone NZ est de 5000 m².

ANNEXE 1 :
PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES RELATIVES A LA PLACE
JEAN JAURES (ZONE UA)

Historique de la Place

L'idée de créer une grande place de commerce à Castres est apparue à la suite du grand incendie qui avait ravagé les abords de la halle au blé en 1724.

Des projets sont examinés en 1797, puis en 1804 et en 1806. Ce n'est qu'en 1827 qu'une ordonnance royale approuve le plan final de la Place.

Le chantier s'achève le 25 Septembre 1833. Baptisée à cette époque Place royale, la place présentait un bel exemple d'architecture néo-classique sans arbres.

En 1842, le tracé de la partie ouest est évoqué mais il ne sera réalisé que sous le Second Empire en même temps qu'est édifiée la fontaine monumentale. Des ormeaux sont plantés probablement en même temps pour satisfaire à la mode romantique du Nouvel Empire. La place s'appelle alors Place Impériale. Les premiers grands cafés s'y implantent et font de la place un lieu de promenade.

En 1869 l'ancienne halle, devenue inutile, est rachetée par une société qui la surélève et y installe des commerces au rez-de-chaussée. A la fin du second Empire, la place devient Place Nationale. La statue de Jean Jaurès est installée en 1926. Entre 1926 et 1946, la place est de nouveau sans arbre. Les tilleuls supprimés en 2005 ont été plantés en 1946.

Description des façades de la Place

La place représente un élément typique de l'architecture classique. Sa valorisation passe par le respect du rythme des travées symétriques.

Les façades, bâties pour certaines en pierre de taille, sont régulièrement assisées. Conformément aux règles de l'art dans la taille de pierre, les éléments de modénature sont compris dans des hauteurs d'assises.

Les vitrines sont bordées de pieds droits constitués de 6 hauteurs d'assises. La baie est séparée par la traverse d'imposte laquelle est moulurée dans la continuité des tailloirs. Très souvent, l'imposte supérieure est structurée par 2 potelets et 2 écoinçons en panneau plein encadrant une menuiserie à 2 battants. Les fenêtres possèdent un garde-corps en ferronnerie d'art avec des croisillons en losange.

La moulure des soubassements ne se trouve qu'en façade ce qui signifie que, dès la conception de la Place, il n'y a jamais eu de galerie couverte, excepté pour l'immeuble des arcades.

Les lanternes sont de style néo-classique.

Modénature : profil des moulures

Tailloirs : partie supérieure d'un chapiteau

Écoinçon : ouvrage formant encoignure

Prescriptions architecturales :

1 – Le rez-de-chaussée des commerces

Les vitrines :

On peut admettre 2 sortes de devantures :

- Avec des châssis vitrés. Les cadres le plus souvent métalliques seront sans soubassement et encastrés au maximum. Leurs profils seront à étudier en privilégiant des sections fines.
- Avec des soubassements en menuiseries. 2 points doivent être traités avec attention : la couleur et le dessin de la moulure. Les couleurs des commerces franchisés ou non devront respecter le nuancier établi par la Ville. Quant au dessin de la menuiserie, un croquis de base sera proposé pour le parement mouluré.

Le matériau d'encadrement des vitrines en PVC est formellement interdit.

La traverse d'imposte crée une continuité de mouluration dont la couleur devra s'accorder à celle de la pierre.

Les parements en rez-de-chaussée seront restaurés dans les règles de l'art en pierre, en substitution des parties dégradées.

La miroiterie :

Il conviendra de tendre vers du verre transparent avec possibilité de verre fumé.

Les grilles de protection :

Les futures grilles seront placées à l'intérieur derrière les miroiteries. Les grilles en accordéon et les rideaux pleins sont proscrits.

La position de l'enseigne et ses proportions :

La partie inférieure de l'imposte est le lieu le mieux placé pour mettre l'enseigne. Le bandeau d'enseigne sera proportionnel à la traverse d'imposte. La hauteur de traverse d'imposte étant de 40cm environ, le bandeau d'enseigne devra être d'une hauteur maximum de 50cm.

Les enseignes lumineuses, les enseignes drapeaux, les spots sont interdits.

Aucun élément ne sera posé sur les piliers entre vitrine.

Toutes les enseignes seront exclusivement en lettres découpées.

Le corps des lettres devra être associé en proportion avec le texte. Elles feront au maximum 40 cm de hauteur, laissant ainsi 5 cm de marge de chaque côté du bandeau. Elles auront la même tonalité sur les 3 côtés avec ou sans néon à l'arrière.

La position et la description du store :

Il y aura un store par arcade en dessous de l'enseigne. Sa forme sera unique pour toutes les arcades. Sa couleur sera unie et assortie à celle du commerce. Rien ne doit être inscrit sur le store. Pour toute la place, les stores seront associés au mobilier. Ce dernier présentera une harmonie certaine.

2 - Les étages des immeubles

Les marquises et les balcons :

La marquise de la brasserie (grand café "Le glacier") fait partie du patrimoine architectural castrais, de même que le balcon situé au-dessus de la banque (BNP Paribas). Ils sont à conserver tous les deux mais de nouveaux ajouts de ce type ne seront pas autorisés.

L'imposte supérieure :

Actuellement, les impostes sont très hétérogènes. La fenêtre bordée par les potelets est disposée dans l'axe des baies d'étage. Ce découpage doit être conservé. On privilégiera une menuiserie vitrée avec carreaux moyens assortis à ceux des étages. De même, parce qu'il existe encore suffisamment de ferronneries et de menuiseries anciennes d'origine. Leur préservation et leur restitution est nécessaire. Les écoinçons pourront être pleins ou pas mais la couleur de la peinture sera accordée avec le commerce.

Il sera recherché une homogénéité pour créer une unité d'ensemble. Le traitement recommandé consiste en :

- Un écoinçon menuisé,
- Une fenêtre découpée en 4 par des petits bois, la section et la moulure du petit bois sont à déterminer,
- Un garde-corps avec des croisillons en losange.

La couleur des menuiseries :

Il serait nécessaire d'harmoniser la couleur des menuiseries de base avec possibilité de traiter la façade en 2 parties :

- Un blanc cassé pour les fenêtres des étages de type 1156-1-PA1 de Tollens (Palette totem décoration).
- Une couleur pour les vitrines des magasins (imposte incluse) (cf chapitre vitrine).

La couleur des menuiseries :

Il serait nécessaire d'harmoniser la couleur des menuiseries de base avec possibilité de traiter la façade en 2 parties :

- Un blanc cassé pour les fenêtres des étages de type 1156-1-PA1 de Tollens (Palette Totem décoration) ou autre marque de même teinte.
- Une couleur pour les vitrines des magasins (cf chapitre vitrine).

Les enduits des façades :

La façade peut être entièrement en pierres appareillées ou constituée de panneaux enduits pleins, fins, talochés passés à l'éponge, les pierres étant réservées aux encadrements de baies. La référence de la couleur sera "Terre rosée T 90".

Les modénatures des fenêtres des étages :

Des carreaux moyens avec un petit bois assemblé au châssis seront imposés pour toutes les fenêtres des étages. La restauration des menuiseries anciennes devra être préférée à toute réfection à neuf.

Au 1^{er} étage, les fenêtres seront constituées de :

- 3 carreaux moyens par vantail avec petit bois associé au châssis.
- un soubassement menuisé par vantail,
- l'ensemble sous imposte vitrée.

Au 2^o étage, les fenêtres comprendront 3 carreaux moyens par vantail.

Le PVC est proscrit.

Les volets des fenêtres des étages :

Les volets roulants et les menuiseries en PVC sont à proscrire entièrement. Seuls seront conservés les volets bois intérieurs.

Les lambrequins des étages :

En complément des volets intérieurs qui ont subsisté, des stores vénitiens avec lambrequin de style en bois ou métal peint seront les seuls éléments extérieurs occultant admis. Mais en aucun cas, le lambrequin ne pourra servir de support d'enseigne.

Garde-corps du 1^{er} étage :

Ils sont presque tous conservés. En cas de surélévation, une petite lice métallique pourra être ajoutée. Elle sera constituée d'un fer plat monté sur quelques potelets dont le dessin est à préciser. La couleur sera de type 1175-6-TNIII de Tollens (totem décoration). Teinte RAL 7024

Les climatiseurs :

Les sorties de climatiseurs ne devront pas être visibles en façade.

3 - L'immeuble des arcades

La toiture en ardoise est à conserver.

Comme pour le reste de la place, les volets devront être à l'intérieur.

Les vitrines sous la galerie :

Tout élément structurel décoratif signalétique nouveau sera disposé en retrait uniforme de 15 cm des éléments en mouluration formant caisson. Les aménagements de devanture devront être étudiés dans le respect et la mise en valeur du style des éléments menuisés anciens. Les enseignes suivront les mêmes prescriptions que celles de la Place.

4 – Les retours des immeubles sur les rues perpendiculaires.**Sur les quais :**

les retours des immeubles seront considérés sur la partie allant jusqu'à la porte d'entrée. Quai des Jacobins, la porte d'entrée sera conservée en l'état avec son imposte et son panneau sculpté.

Rue Malpas :

Le n° 30 sera pris en entier. Il serait souhaitable de remettre les pierres apparentes en rez-de-chaussée et entresol. En face, la séparation entre les 2 immeubles est bien marquée.

Rue des 3 rois, Rue Henri IV :

Les immeubles sont à prendre sur toute la longueur de la rue.

Rue Dacier, Rue Vieille halle :

Les immeubles seront traités en fonction du retournement des arcades.

5 – Les immeubles situés rue Henri IV

4 immeubles sont à considérer :

- Le n° 2 rue Sabatier
- Les n° 1 et 2 rue Émile Zola
- Le n°30 rue Henri IV.

Ils reflètent plusieurs époques et plusieurs styles différents.

Les volets pourront être conservés sur ces façades. On essaiera de conserver en rez-de-chaussée du n° 30 rue Henri IV une hauteur de vitrine identique.

ANNEXE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PUBLICS DE LA
Z.A.C. DU CAUSSE

ARTICLE 1 - CARACTERE DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics de la ZAC sont composés d'un réseau de voies implantées suivant une organisation de principe qui a été définie par le Schéma Directeur d'Aménagement approuvé par le District de Castres-Mazamet préalablement à l'établissement du PAZ.

Ce réseau comprend une voirie primaire qui dessert, à partir d'un axe unique branché sur l'échangeur routier de l'aéroport, l'ensemble des voies secondaires irriguant les différentes parties de la ZAC. Certaines de ces voies secondaires sont de tracé fixe et d'autres de tracé de principe, suivant les indications portées au document graphique.

Ces espaces ne comprennent aucun parking public aménagé, le stationnement étant prévu par le règlement en fonction des besoins au sein de chaque unité foncière.

L'emprise de la voirie publique comprend les espaces nécessaires à l'implantation de réseaux desservant des terrains constructibles bordant les voies. Elle permet également, suivant les implantations dans le site, de maîtriser certains aspects locaux de paysage, de composition spatiale et signalétique en tenant compte des objectifs qualitatifs retenus pour l'aménagement de la zone.

L'article 2 ci-après définit le profil spatial et les composants des espaces publics.

ARTICLE 2- CARACTERE DES VOIES ET DE LEURS ABORDS

Les profils techniques ci-après se réfèrent aux tronçons de voirie repérés au plan de voirie annexé au dossier de la première modification du PAZ.

1. La voirie primaire

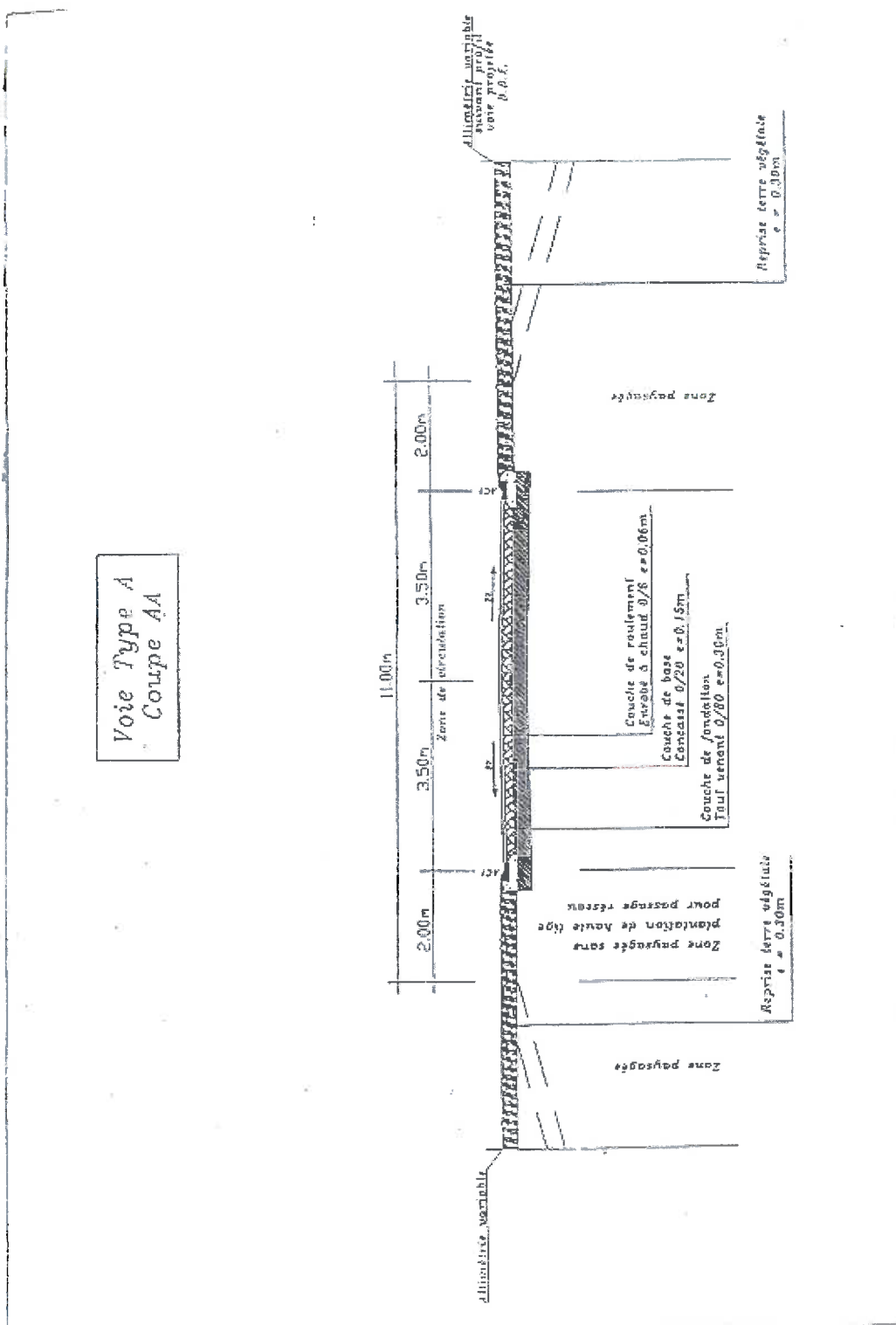
L'ensemble de cette voirie publique est nécessaire au bon fonctionnement de la zone. Elle est décrite par tronçons successifs allant d'Est en Ouest à partir de l'échangeur de l'aéroport. L'ensemble des profils types figure ci-après

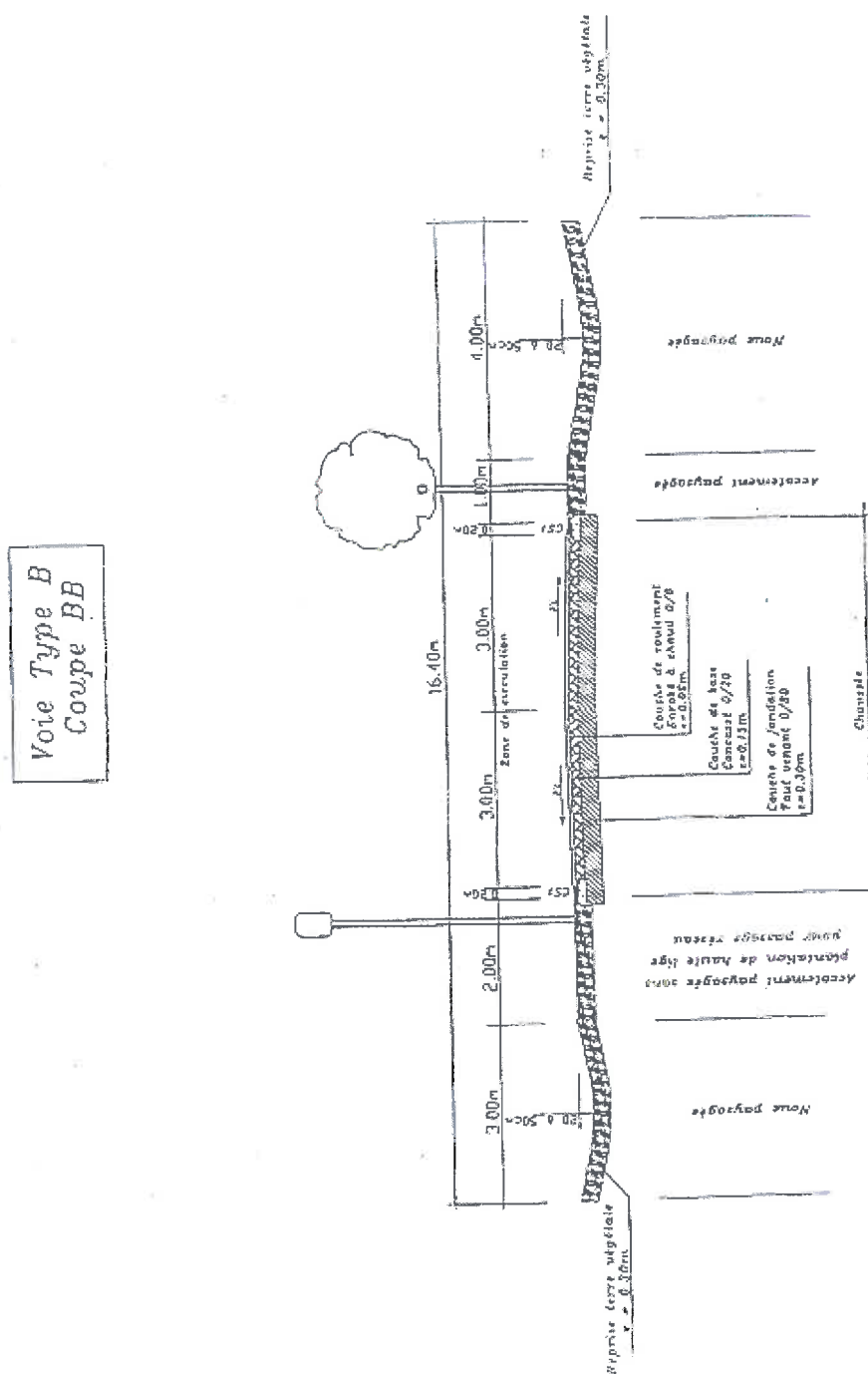
	Tronçon	Profil type
Voirie primaire	A-B	A
	B-G	B

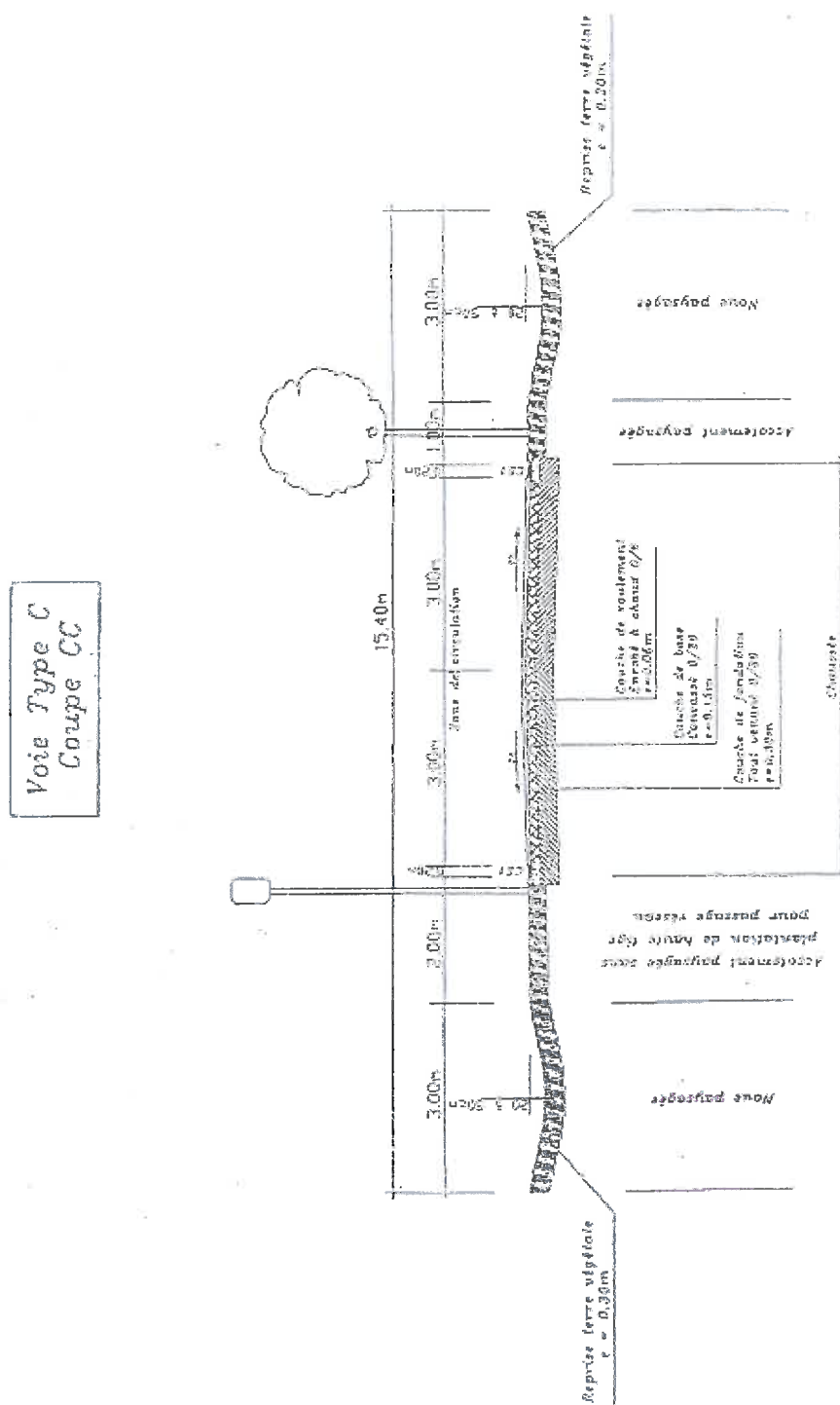
2. La voirie secondaire

Qu'elle soit de tracé fixe ou de tracé de principe au document graphique du PAZ, cette voirie ouverte au public sera réalisée en fonction des besoins de la desserte locale. Toutefois, les voiries secondaires dont le tracé est prévu en boucle, c'est-à-dire avec au moins deux issues, ne doit en aucun cas, au terme de l'aménagement, faire l'objet d'une réalisation partielle (les transformant en voies en impasse).

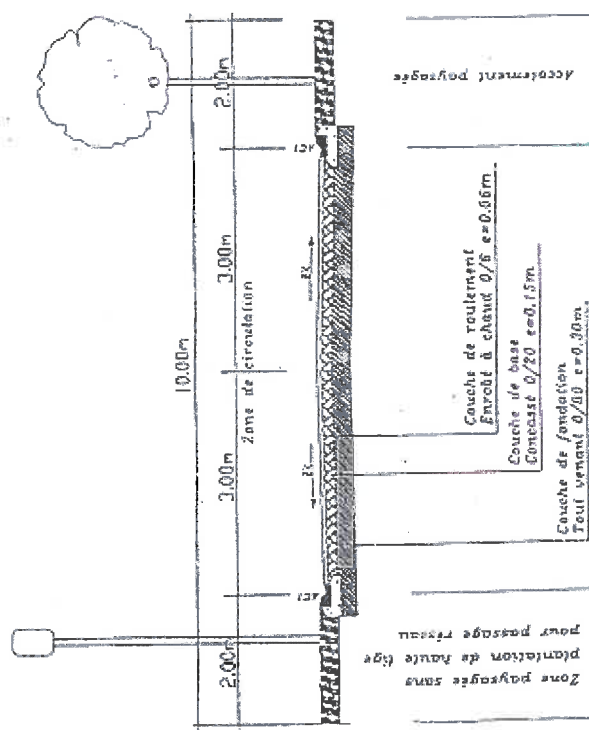
	Tronçon	Profil type
Voirie secondaire	B-O	G
	B-L	C
	Toutes les autres voiries secondaires	F







Voie Type F
Coupe FF



Voie Type G
Coupe GG

