



# MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL  
COMMUNE DE MAZAMET

| Notice de présentation valant rapport de  
présentation

# SOMMAIRE

<b>CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE MAZAMET .....</b>	<b>3</b>
I.1 - Objectifs poursuivis .....	4
I.2 - Contexte des objectifs poursuivis.....	5
<i>Objet 1   L'évolution de l'ancien camping municipal de la Lauze.....</i>	<i>5</i>
<i>Objet 2   L'évolution du secteur de la Molière .....</i>	<i>10</i>
<i>Objet 3   Le retrait de l'obligation du recours obligatoire aux tuiles en toiture pour les équipements et services publics.....</i>	<i>11</i>
<b>EXPOSE DU PROJET .....</b>	<b>12</b>
II.1 - Modifications apportées au zonage .....	13
<i>Objet 1   L'évolution de l'ancien camping municipal de la Lauze.....</i>	<i>13</i>
<i>Objet 2   L'évolution du secteur de la Molière.....</i>	<i>14</i>
II.2 - Modifications apportées au règlement écrit.....	15
<i>Objet 1   L'évolution de l'ancien camping municipal de la Lauze.....</i>	<i>15</i>
<i>Objet 3   Le retrait de l'obligation du recours obligatoire aux tuiles en toiture pour les équipements et services publics.....</i>	<i>18</i>
<b>CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION DU PLU.....</b>	<b>19</b>



# **Contexte et objet de la procédure de modification du PLU de Mazamet**

## I.1 - Objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mazamet a été approuvé le 6 octobre 2010.

Ce PLU a évolué à deux reprises, au travers :

- De la modification n°2, approuvée le 7 octobre 2020 (une première modification n'a jamais aboutie)
- De la modification simplifiée n°2, approuvée le 7 octobre 2020

Le Conseil Municipal a émis, via délibération le 17 septembre 2024, une procédure de modification de droit commun.

La délibération du conseil municipal détermine des objectifs qui sont synthétisés ici :

- **Engager la création d'emplois** et renforcer la polarité économique de la ville de Mazamet au sein de son aire urbaine.
- **permettre l'accueil de nouveaux projets** et la mutation de secteurs dont l'obsolescence de l'affectation n'est aujourd'hui plus à démontrer (Considérant le niveau d'avancement de la révision générale du PLU, il apparaît nécessaire d'engager une nouvelle procédure)
- **élargir la zone Ua1 sur la frange ouest du parc de la Molière**, sur une surface d'environ 7 500 m<sup>2</sup> permettant de finaliser la constitution d'une façade urbaine de ce secteur d'entrée de ville à vocation économique
- **reconvertir le site en friche de l'ancien camping** en vue d'accueillir de nouvelles activités économiques

## I.2 - Contexte des objectifs poursuivis

### Objet 1 | L'évolution du secteur de l'ancien camping municipal de la Lauze

Situé sur les parcelles AX 104, 106 et AS61p, AX451p, l'ancien camping municipal de la Lauze n'est plus en activité depuis 2023. Les raisons de cette fermeture définitive sont multiples : départ des gestionnaires, vandalisme, et coûts élevés de réparation et de mise en conformité avec les normes actuelles applicables à ce type d'équipements. De plus depuis la création de ce camping, de nombreuses nuisances se sont développées à proximité du site : étoffement de la zone d'activités industrielle, croissance du trafic automobile sur la RD112 générateur de nuisance sonore générant une incompatibilité globale du site avec une activité de camping caravaning.

La fréquentation de ce camping était, dernièrement, davantage orientée au bénéfice des travailleurs itinérants que de touristes. De plus, la ville a livré une nouvelle aire d'accueil des camping-car à proximité immédiate de la passerelle himalayenne, dans un environnement beaucoup plus valorisant. Il n'y a donc pas besoin de conserver cet équipement qui serait, de toute façon, redondant dans l'offre communale.

De plus, le paysage touristique local a évolué, offrant désormais une gamme plus diversifiée d'hébergements tels que des chambres d'hôtes, des gîtes et des B&B, ainsi qu'un projet d'hôtel à venir.

Dans cette optique, la municipalité envisage de réaffecter le terrain du camping à des entreprises génératrices d'emplois. Cette décision s'inscrit dans une stratégie visant à concilier développement économique et préservation du centre-ville.

Initialement intégrés au PLU élaboré en 2010, le zonage de ce secteur et les règles qui en découlent étaient spécifiquement adaptés aux activités de camping sur le site. À cette époque, le secteur a été classé en zone UL2, avec des règles précises régissant les droits à construire applicables à ce type d'activités. Le règlement associé à la zone UL2 stipulait notamment que :

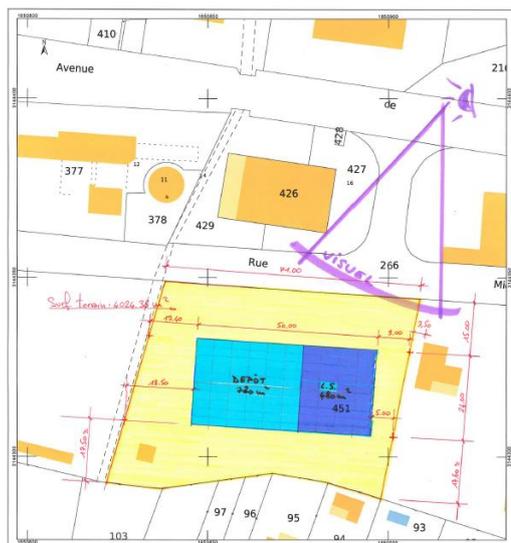
« Ce secteur a été retenu pour permettre le maintien des activités de camping caravaning et des équipements qui y sont associés. »



▲ Localisation de la zone UL2, correspondant au secteur de l'ancien camping de la Lauze

Pour aligner le document d'urbanisme sur les objectifs de la commune, il est essentiel de procéder à une modification du zonage de ce secteur. En effet, cela permettra de mettre à jour une réglementation désormais obsolète pour ce secteur spécifique.

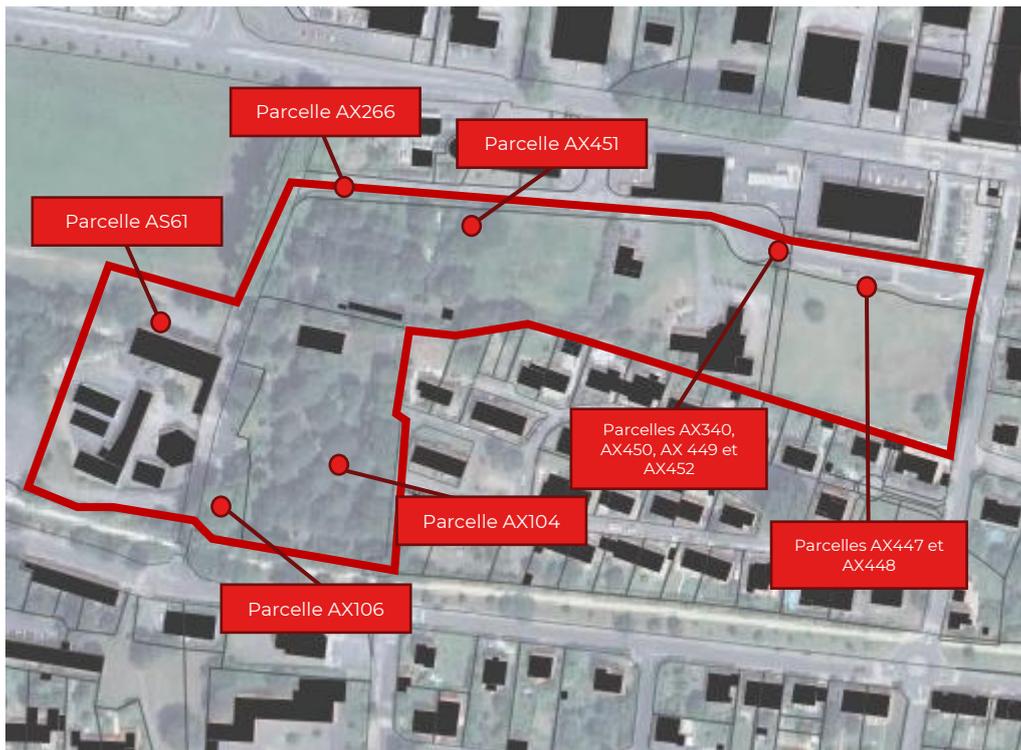
De plus, s'inscrivant dans une logique de **remobilisation du tissu urbain déjà existant**, la commune a déjà retenu un porteur de projet sur une partie du secteur concerné. Il s'agit d'un projet porté par l'entreprise Espace Aubade, spécialisée dans la réalisation de salles de bains, le carrelage et l'installation de chauffage ou de climatiseurs. Pour la réalisation de ce projet, la parcelle n° AX 451 a été acquise par le porteur de projet (se situant entre les zones UL2 et U3). La surface de cette parcelle est d'environ 1,25 hectare et le projet consiste à construire un bâtiment d'une surface d'environ 1200 m<sup>2</sup> dont une superficie d'environ 720 m<sup>2</sup> prendra la forme d'un dépôt, pour stocker du matériel.



Cette friche est en l'état artificialisée, avec la présence de plateformes supports qui accueillait les mobil-home, de nombreux cheminements, des bâtiments désormais inutilisés, lié à l'ancienne activité du camping (sanitaires, accueil, locaux techniques, etc.).

La remobilisation de ce site en friche nécessite l'évolution des règles d'urbanisme associées à ce secteur.

Au-delà de ce porteur de projet spécifique, l'ensemble du secteur a désormais vocation à être réaffecté, ce qui nécessite une mise à jour réglementaire des droits à construire. Par conséquent, la modification de ce secteur vise à actualiser le document d'urbanisme et ses règles pour qu'ils reflètent la réalité du site. Cette démarche permettra également de dynamiser le secteur, évitant ainsi toute situation de blocage découlant de règles obsolètes. La modification de l'ensemble de ce secteur entraînera également la suppression de la zone UL2 du règlement du PLU, puisque le zonage associé à cette zone n'existera plus.



**▲ Localisation du secteur concerné par la modification de zonage**

- Un zonage et des règles liées désormais inadaptés aux évolutions du secteur

Comme mentionné précédemment, le site de l'ancien camping est actuellement classé en zone UL2. Le règlement associé à cette zone restreint les possibilités de construction.

En effet, le règlement actuel des zones UL, y compris la zone UL2, restreint les possibilités d'évolution du site vers des activités économiques, en raison de ses règles d'inconstructibilité. Notamment, la fonction d'entrepôts est répertoriée dans la liste des occupations du sol interdites dans l'ensemble des zones UL.

**Article UL-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes destinées à :

- L'industrie ;
- La fonction d'entrepôts ;
- L'exploitation agricole et forestière.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.

31

- 
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
  - Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration.

**▲ Extrait de l'article UL-1**

Il est également inscrit dans le règlement :

**Article UL2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et d'annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- Les commerces et les services dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation des activités sportives touristiques et de loisirs dans la zone,
- Les activités artisanales traditionnelles, si elles sont directement liées aux activités touristiques et de loisirs et si elles sont inférieures à 140 m<sup>2</sup> de SHON,
- Sauf dans le cas de changement de destination des constructions existantes, les bureaux doivent être nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs,

▲ *Extrait de l'article UL-2*

L'ensemble de ces règles relatives aux activités économiques sont trop restrictives et s'avèrent inadaptées aux réalités actuelles et futures du site et empêcheront l'implantation de projets.

- Quel zone et quelles règles pour le secteur ?

Au-delà du secteur du camping, la parcelle AX 451 est également concernée par une partie de zonage U3. Afin de conserver une bonne cohérence d'ensemble avec le zonage actuellement existant, le zonage U3 présent sur les parcelles AX449 et AX448 doit également évoluer. En effet, le règlement actuel de la zone U3 ne permet pas la réalisation de projets notamment par les limitations sur plusieurs destinations :

**Article U3-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 200m<sup>2</sup>, et si elles correspondent aux besoins des habitants de la zone,
- L'extension des constructions ou installations existantes à la condition qu'elles :
  - Ne présentent pas des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la conservation des sites et des monuments.
  - Ne dépassent pas, pour les locaux industriels, une surface de 200m<sup>2</sup>.
- La création de dépôt ou d'entrepôts s'ils sont liés à un commerce de vente ou de détail,

▲ *Extrait de l'article U3-2*

Ainsi afin de concilier au mieux les objectifs de développement économique de la commune, le renforcement de son tissu urbain, tout en préservant la cohérence de son document d'urbanisme, il est proposé d'évoluer le zonage en reclassant cette zone en Ua2. Ce reclassement faciliterait l'implantation d'activités économiques sur la commune. Le règlement de la zone Ua2 prévoit notamment :

## ZONE Ua

### Caractère de la zone :

La zone recouvre des sites dont la vocation principale est affectée aux activités artisanales et industrielles. Le P.L.U. prévoit de conforter ces sites, de favoriser leur évolution, de permettre leur aménagement, afin de répondre dans les meilleures conditions aux exigences du développement économique de l'agglomération et de participer également à l'amélioration globale de l'environnement.

Cette zone comprend deux secteurs :

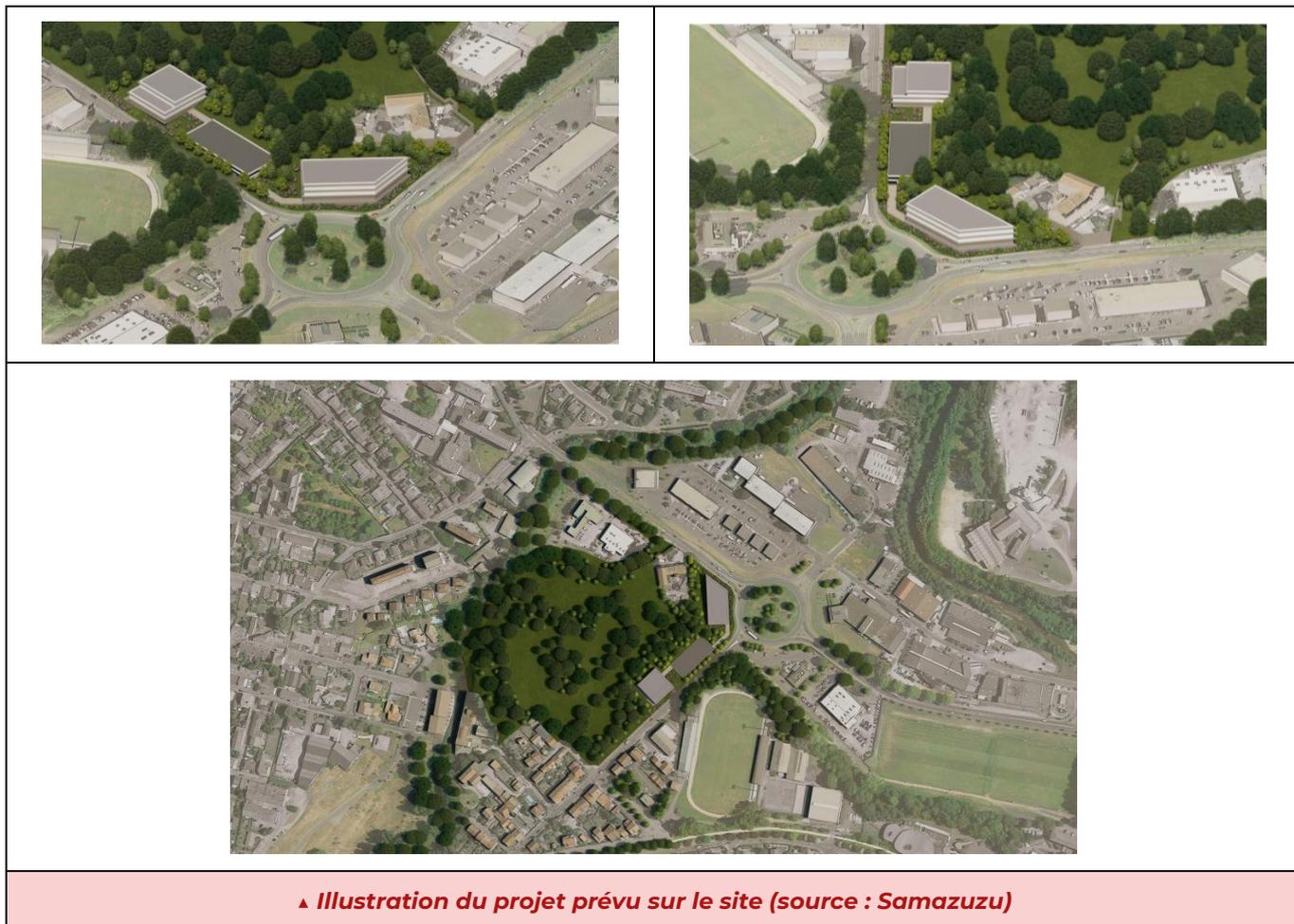
- Ua1 : à vocation de commerces, de services et d'artisanat principalement,
- Ua2 : à vocation artisanal, industriel et commercial.

**▲ Extrait du préambule des zones Ua**

De plus, les parcelles qui se situent de l'autre côté du Chemin de la Lauze, sont actuellement classées en Ua. Pour des raisons de continuité du zonage et d'intégration du projet dans son environnement, le reclassement de cette parcelle en Ua2 plutôt que la création d'une nouvelle catégorie de zone est donc préférable.

## Objet 2 | L'évolution du secteur de la Molière

La commune de Mazamet détient un projet qui consistera en l'édification d'un centre de santé en R+2 ou R+3 avec un parking en silo le long de l'avenue de la Chevalière, suivi de la construction d'un hôtel d'une quarantaine de chambres également sur R+2 ou R+3. Ce projet concerne les parcelles AS 38, 76 et 78. Les grands platanes qui entourent le rond-point seraient majoritairement préservés, ce qui influencerait les conditions d'implantation du bâtiment. Ainsi, les retraits par rapport au domaine public pourraient varier entre 0 et 5 mètres pour s'adapter aux courbes du terrain, voire être encore plus larges si nécessaire.



Le changement de zonage en Ua1 permettra de faire correspondre les sous-destinations autorisées sur le secteur avec le projet ainsi que les différentes règles d'implantation. Actuellement, le zonage UL3 ne permet que « seules les activités d'hébergement hôtelier liées aux activités touristiques et de loisirs de la zone sont autorisées. » Le zonage Ua1, présent également sur les parcelles limitrophes, permettra une bonne intégration des destinations nécessaires à la future activité : « à vocation de commerces, de services et d'artisanat principalement ».

Ce zonage offre également une plus grande flexibilité dans les types d'implantation, en fixant une emprise au sol maximale de 70 % (contre 40 % pour la zone UL3) et en ne réglementant pas les hauteurs maximales (actuellement limitées à 10 mètres). L'adaptation de ces règles permettra la bonne réalisation du projet, essentiel pour Mazamet.

### **Objet 3 | Le retrait de l'obligation du recours obligatoire aux tuiles en toiture pour les équipements et services publics**

La ville de Mazamet souhaite réviser son PLU pour éviter des situations de blocage dans la réalisation de projets publics. Actuellement, le PLU impose l'utilisation obligatoire de tuiles pour les toitures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sans exonération selon la destination, ce qui peut compliquer ou retarder certains projets, surtout les petits ouvrages.

Pouvant être considéré comme des adaptations mineures n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les évolutions portées par la présente procédure peuvent être conduites dans le cadre d'une procédure de modification codifiée à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme (précisé ci-dessous) pour permettre cette évolution mineure du document.

#### **Article L153-41 – Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)**

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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



# Exposé du projet



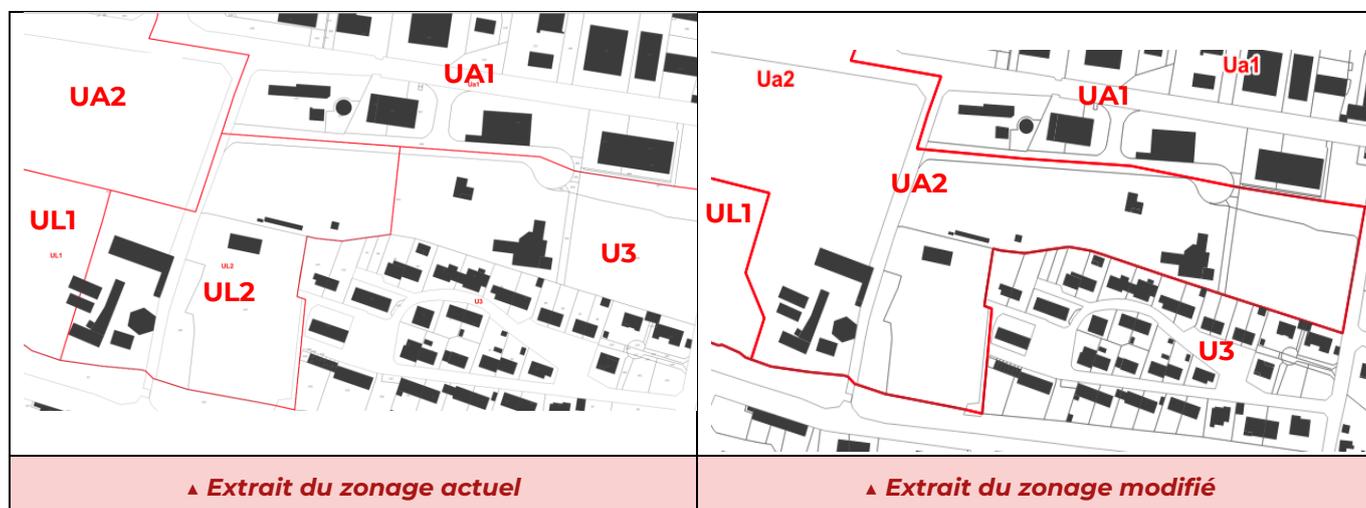
## II.1 - Modifications apportées au zonage

### Objet 1 | L'évolution du secteur de l'ancien camping municipal de la Lauze

Tenant compte de la nécessité et des arguments avancés concernant la modification du zonage sur le secteur, il est ainsi proposé de reclasser l'intégralité des parcelles comme suit :

Parcelles concernées,	Zonage <b>avant</b> modification (M3)	Zonage <b>après</b> modification (M3)
AX 266	Pour partie UL2 / U3 / Ua1	Pour partie Ua2 / Ua1
AX 451	Pour partie UL2 / U3	Pour partie Ua2 / Ua1
AX 447	Pour partie Ua1 et U3	Pour partie Ua1 et Ua2
AX 340, 448, 449, 450, 452	U3	Ua2
AX 104, 106	UL2	Ua2
AS 61	Pour partie en UL2	Pour partie en Ua2

Cette modification concerne environ 3.7 hectares dont une grande partie est déjà bâtie (locaux d'un moto club, du club du SC Mazamet, des anciens espaces de camping...).



## Objet 2 | L'évolution du secteur de la Molière

En lien avec les éléments relatifs à la modification de vocation d'une partie du secteur de « Molière », il est souhaité une modification du zonage sur les parcelles AS 38, 76 et 78. Actuellement classé en zone UL3, ce sont environ 1,5 ha qui sont basculés du zonage UL3 à Ua1, zonage identique aux parcelles voisines AS46 et AS60.



## II.2 - Modifications apportées au règlement écrit

Les ajouts portés au règlement écrit sont surlignés **en vert** et les suppressions sont barrées **en rouge**.

### Objet 1 | L'évolution de l'ancien camping municipal de la Lauze

En raison du reclassement des secteurs précédemment définis en UL2, cette zone n'est plus présente dans le zonage actuel du PLU de Mazamet. Par conséquent, il n'est plus nécessaire de la mentionner dans le règlement écrit du PLU. Ainsi, les références au secteur UL2 sont supprimées de ce document, aussi bien dans le préambule des zones UL que dans les articles UL-1 (Occupation et utilisation des sols interdites) et UL-2 (Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières).

<p>Caractère de la zone :</p> <p>La zone UL recouvre plusieurs sites qui ont pour vocation le développement des activités de loisirs, de sports, d'hébergement hôtelier et touristiques. Elle comprend des unités urbaines, en partie déjà construites, situées le long de la RN 112, dont, en particulier, le parc de La Molière.</p> <p>Cette zone comprend trois secteurs :</p> <p>Secteur UL1 :</p> <p>Dans ce secteur, au lieu-dit La Chevalière, situé à l'est de La Molière, sont implantées de nombreuses constructions sportives. Il a été retenu pour permettre le maintien de ces seules activités.</p> <p><del>Secteur UL2 :</del></p> <p><del>Ce secteur a été retenu pour permettre le maintien des activités de camping caravanning et des équipements qui y sont associés.</del></p> <p>Secteur UL3 :</p> <p>Un secteur recouvrant le parc de La Molière a été retenu, au sud de la RN112 entre l'Arnette et l'avenue de la Chevalière. Dans ce secteur, seules les activités d'hébergement hôtelier liées aux activités touristiques et de loisirs de la zone sont autorisées.</p> <p>Secteur à risques :</p> <p>Cette zone comprend des secteurs à risques figurant dans les documents graphiques, relatifs aux inondations de l'Arnette et, dans la vallée, du Thoré. Toute occupation ou utilisation du sol de ces derniers est réglementée par les prescriptions du P.P.R.I du bassin du Thoré (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvé le 24 décembre 2002.</p>	<p><b>Article UL-1 : Occupation et utilisation des sols interdites</b></p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <p>Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes destinées à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- L'industrie ;</li><li>- La fonction d'entrepôts ;</li><li>- L'exploitation agricole et forestière.</li><li>- Les parcs d'attraction.</li><li>- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux.</li></ul> <p style="text-align: center;">31</p> <hr/> <p>- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières. - Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration.</p> <p>Dans le secteur inondable, tel que matérialisé sur le plan graphique, les travaux ou aménagements, les constructions ou installations nouvelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes incompatibles avec le caractère inondable du secteur en raison des dangers que représentent les crues (hauteur d'eau et vitesse du courant).</p> <p>Dans le secteur UL1 :</p> <p>En plus des catégories citées dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les campings et caravansings ;</li><li>- L'hébergement hôtelier ;</li><li>- Les parcs résidentiels de loisirs.</li></ul> <p><del>Dans le secteur UL2 :</del></p> <p><del>En plus des catégories citées dans l'ensemble de la zone :</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>- L'hébergement hôtelier.</del></li></ul> <p>Dans le secteur UL3 :</p> <p>En plus des catégories citées dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les constructions sportives.</li></ul>
<b>^ Extrait du préambule des zones UL</b>	<b>^ Extrait de l'article UL-1</b>

**Article UL2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et d'annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- Les commerces et les services dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exploitation des activités sportives touristiques et de loisirs dans la zone,
- Les activités artisanales traditionnelles, si elles sont directement liées aux activités touristiques et de loisirs et si elles sont inférieures à 140 m<sup>2</sup> de SHON,
- Sauf dans le cas de changement de destination des constructions existantes, les bureaux doivent être nécessaires aux activités sportives, touristiques et de loisirs,
- Les extensions de constructions existantes à usages d'habitation,
- Les occupations et utilisations du sol qui sont strictement affectées aux équipements et services publics existants dans la zone.

Dans le secteur UL1 :

- Toutes catégories citées pour l'ensemble de la zone.

~~Dans le secteur UL2 :~~

- ~~- Toutes catégories citées pour l'ensemble de la zone.~~

32

**^ Extrait de l'article UL-2**

De plus, afin d'assurer une cohérence globale entre le zonage et les espaces concernés, il est proposé d'introduire une limitation des commerces et services, conditionnée à leur compatibilité avec le voisinage afin d'éviter toute nuisance potentielle, notamment pour les habitations avoisinantes. Pour maintenir cette cohérence dans le règlement, la règle actuellement en vigueur uniquement dans la zone Ua2 est généralisée à l'ensemble des zones Ua (Ua1 et Ua2). Cette mesure ne contraint pas les activités déjà présentes en zone Ua et permet de contrôler les implantations sur le nouveau périmètre concerné.

## Article Ua-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à usage d'habitations et annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées. Dans ce cas, les logements devront être intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale.
- Les extensions mesurées ainsi que le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation qui correspondent aux besoins et activités de la zone.
- La suppression ou la transformation des garages existants pour des affectations liées à des activités commerciales et tertiaires.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, s'ils sont liés à une activité existante.
- Les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec les activités de la zone.
- Les commerces et services à condition qu'ils soient compatibles avec les activités présentes sur la zone et qu'ils ne présentent pas des inconvénients pour la commodité du voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur Ua1 :

- Toutes les catégories citées dans l'ensemble de la zone.

Dans le secteur Ua2 :

- Toutes les catégories citées dans l'ensemble de la zone.
- ~~- Les commerces et services à condition qu'ils soient compatibles avec les activités présentes sur la zone et qu'ils ne présentent pas des inconvénients pour la commodité du voisinage.~~

^ Extrait de l'article Ua-2

Enfin, pour garantir la réalisation de projets pérennes sur le secteur garantissant une bonne qualité environnementale et dans la volonté de la commune de progresser dans la lutte contre les ilots de chaleur urbain et la plantation d'arbres, refuge de la faune volante, il est ajouté des règles en matière de perméabilité du stationnement pour la seule zone Ua1.

## Article Ua-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

En limite de zone, la création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure (Art R111-24).

Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 aires.

Dans la zone Ua1 :

~~-Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, les aires de stationnement doivent être dotées de revêtements de surface, d'aménagement hydrauliques ou de dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité, l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.~~

^ Extrait de l'article Ua-13

## Objet 3 | Le retrait de l'obligation du recours obligatoire aux tuiles en toiture pour les équipements et services publics

La modification consiste à ajouter une exonération à cette obligation. Pour les articles U1 des zones U1, U2, U3, U4 et 1AU du PLU, les constructions et installations nécessaires aux services publics ne seront plus obligées d'utiliser des tuiles en toiture. Cette mesure vise à simplifier et accélérer la réalisation de ces projets en évitant des blocages inutiles..

<p><b>Article U1-11 : Aspect extérieur</b></p> <p>Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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. Les couleurs des enduits et des menuiseries devront correspondre à la palette de couleurs de la Ville de MAZAMET.</p> <p>11.1 - Toitures :</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.</p> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant. <b>Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p>	<p><b>Article U2-11 : Aspect extérieur</b></p> <p>Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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. Les couleurs des enduits et des menuiseries devront correspondre à la palette de couleurs de la Ville de Mazamet.</p> <p>11.1 - Toitures :</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.</p> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant. <b>Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p>
<p><b>Article U3-11 : Aspect extérieur</b></p> <p>Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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. Les couleurs des enduits et des menuiseries devront correspondre à la palette de couleurs de la Ville de Mazamet.</p> <p>11.1 - Toitures :</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.</p> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant. <b>Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p>	<p><b>Article U4-11 : Aspect extérieur</b></p> <p>Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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. Les couleurs des enduits et des menuiseries devront correspondre à la palette de couleurs de la Ville de Mazamet.</p> <p>11.1 - Toitures :</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.</p> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant. <b>Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p>
<p><b>Article 1AU-11 : Aspect extérieur</b></p> <p>Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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. Les couleurs des enduits et des menuiseries devront correspondre à la palette de couleurs de la Ville de MAZAMET.</p> <p>11.1 - Toitures :</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures de la rue ou des quartiers limitrophes. Sont interdits les ouvrages en toiture qui ne correspondent pas à l'architecture du quartier.</p> <p>Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant. <b>Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b></p>	

^ Extraits des articles U1-11, U2-11, U3-11, U4-11 et 1AU-11



# 3

## **Conclusions sur les modifications apportées par la modification du PLU**

Suite aux conclusions de l'examen des incidences sur l'environnement du projet (ici un examen dit « cas par cas » adhoc, jointe au présent dossier), la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) à dispensé d'évaluation environnementale la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Mazamet (81) par son avis émis le 30 octobre 2024 (N°Saisine 2024-013846 / N°MRAE : 2024ACO178). L'avis est également joint à la présente procédure.

Sur la base des éléments évalués dans l'examen au cas par cas et

- Considérant l'absence d'incidences notables sur :
  - o Les milieux naturels et la biodiversité ;
  - o La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
  - o Les zones humides ;
  - o L'eau potable ;
  - o La gestion des eaux pluviales ;
  - o L'assainissement ;
  - o Le paysage ou le patrimoine bâti ;
  - o Les déchets ;
  - o Les risques et nuisances ;
  - o L'air, le climat et l'énergie ;
  - o Les zones Natura 2000 les plus proches du territoire ;
- Considérant la localisation des secteurs faisant l'objet de la 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme, au cœur de la zone agglomérée de l'aire urbaine de Mazamet,
- Considérant le caractère limité de l'évolution du document d'urbanisme,

La 3<sup>ème</sup> modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme n'aura pas d'effets notables prévisibles sur l'environnement.

Cette Modification n°3 s'inscrit dans les orientations du SCoT en vigueur, et n'impacte pas les orientations du PLU en vigueur.

Le plan graphique modifié sera téléversé au géoportail de l'urbanisme à la suite de l'approbation de la modification simplifiée en Conseil municipal de Mazamet.



**CITADIA**



**CITADIA**  
CONSEIL



**CITADIA**  
DESIGN



**EVEN**  
CONSEIL



**AIREPUBLIQUE**



**MERC/AT**

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)