

# **P.L.U**

## **Plan Local d'Urbanisme**

--- 0 ---

### **3- Le Règlement**

PLU Approuvé le 06/10/2010  
Modification N°1 approuvée le : Non aboutie  
Modification N°2 approuvée le : 07 Octobre 2020  
Modification Simplifiée N°2 approuvée le : 07 Octobre 2020  
Modification N°3 approuvée le : XX xxxxxx 2024

# Sommaire

<b>1. Introduction</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Portée Générale du Règlement :</b>	<b>2</b>
<b>2. Règlement</b>	<b>3</b>
<b>2.1. Titre 1 : Dispositions Générales</b>	<b>3</b>
Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.	3
Article 2 : Division du territoire en zones :	4
Article 3 : Adaptations mineures	5
<b>2.2. Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>7</b>
2.2.1. ZONE U1	7
2.2.2. ZONE U2	13
2.2.3. ZONE U3	19
2.2.4. ZONE U4	25
2.2.5. ZONE UL	31
2.2.6. ZONE Ua	38
<b>2.3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>44</b>
2.3.1. ZONE 1AU	44
2.3.2. ZONE 2AUa	53
<b>2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles : zone A</b>	<b>59</b>
<b>2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières : zone N</b>	<b>64</b>

# 1.Introduction

## 1.1. Portée Générale du Règlement :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 et R 123.9 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les différentes zones du territoire de la commune. Il permet de connaître quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

## 1.2. Structure du Règlement :

Le règlement comprend 5 titres :

- TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le règlement de chacune des zones décrites dans les titres 2 à 5 peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Article N-1 : Occupation et utilisation des sols interdites
- Article N-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières
- Article N-3 : Accès et voirie
- Article N-4 : Desserte par les réseaux
- Article N-5 : Surface et forme des unités foncières
- Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article N-9 : Emprise au sol
- Article N-10 : Hauteur des constructions
- Article N-11 : Aspect extérieur
- Article N-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement
- Article N-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés
- Article N-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

## 2. Règlement

### Titre 1

## Dispositions Générales

--- o ---

#### **Article 1 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations concernant l'occupation et l'utilisation du sol.**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

##### **1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- R 111.2 : Salubrité et sécurité publique,
- R 111.3 -2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111.4 : Desserte (sécurité des usagers) accès stationnement,
- R 111.14 -2 : Respect des préoccupations d'environnement,
- R 111.15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111.21 : Respect du patrimoine urbain naturel et historique

##### **2 - Les secteurs soumis au droit de préemption urbain : zones U et AU**

La commune a institué un droit de préemption urbain renforcé, conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU.

**3 - Le permis de démolir :** les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble de la commune (Art. L. 430.1).

**4 - Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, et L 311-2 sur le fondement desquels peut être opposés un sursis à statuer.**

**5 - Les servitudes d'utilité publique.**

Ces servitudes sont mentionnées dans l'annexe du présent dossier.

## **6 - Les opérations d'utilité publique.**

L'article L 421-4 du code de l'urbanisme relatif aux opérations d'utilité publiques reste applicable nonobstant les dispositions du présent P.L.U.

## **7 - Les règles spécifiques aux lotissements.**

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de dix ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus contraignantes que celles du P.L.U. et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Au-delà des dix ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues en application de l'article L.315-2-1 alinéa 1 et 2.

## **8 - Autres réglementations.**

Se superposent également aux règles du P.L.U. :

- Les effets du Code civil, du Code rural, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement sanitaire départemental.
- La loi montagne du 9 janvier 1985,
- La législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,

S'appliquent également pour la délivrance des permis de construire :

- Les articles L 421-3 à 421-6 du code de l'urbanisme,

## **Article 2 : Division du territoire en zones :**

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

Le plan comporte aussi des terrains classés par le P.L.U. comme espaces boisés et les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, ou aux futurs équipements.

### **1 – Les zones urbaines :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Elles sont regroupées au titre 2 du présent règlement et comprennent :

- La zone U1 qui correspond au centre ancien et commercialement actif de la ville,
- La zone U2, qui correspond au centre dense de la ville,
- La zone U3, qui correspond à une zone occupée par un habitat aéré mixte, composé en majorité d'habitat individuel, avec quelques collectifs,
- La zone U4, qui correspond à des secteurs d'habitat regroupés autour des hameaux ou dans des sites isolés,

- La zone Ua : qui correspond aux zones d'activités artisanales et industrielles,
- La zone UL, qui correspond à des sites affectés à des activités touristiques, sportives, ou de loisirs.

## **2 – Les zones naturelles à urbaniser :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres «AU ». Elles sont regroupées au titre 3 du présent règlement et comprennent :

- La zone 1AU qui correspond à des sites naturels à urbaniser, destinées à l'habitat,
- La zone 2AUa qui correspond à des sites à développer pour les futures activités artisanales ou industrielles de la commune. Leur urbanisation pourra intervenir après modification ou révision du P.L.U.

## **3 – Les zones agricoles :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Elles sont regroupées au titre 4 du présent règlement.

- Elles correspondent à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune.

## **4 – Les zones naturelles ou forestières :**

Elles sont repérées dans les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Elles sont regroupées au titre 5 du présent règlement.

- Elles correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières.

## **5 – Autres éléments reportés sur le plan :**

Sont portés sur les documents graphiques du P.L.U. :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. Ils sont repérés et listés sur les documents graphiques,
- Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au sens de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée.

## **Article 3 : Adaptations mineures**

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée, sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

1 – Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L

- 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes),
- Elle doit rester limitée,
  - Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

2 – Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

--- o ---

## Titre 2

# Dispositions applicables aux zones urbaines

--- o ---

## ZONE U1

### Caractère de la zone :

C'est le cœur de la ville, qui recouvre une partie importante du centre ancien. C'est aussi l'aire qui est commercialement la plus active et que l'on peut qualifier « d'hypercentre », qui va de la place de la Mairie, au Jardin des Promenades.

Cette zone s'organise autour :

- D'un espace bâti possédant une qualité urbaine implanté en continuité le long des rues et regroupé en îlots urbains, parfois de petite taille,
- D'un patrimoine architectural et immobilier diversifié ancien, mais avec aussi quelques constructions nouvelles (Quai Cazenave),
- D'une structure commerciale et de services variés.

La zone a une vocation d'habitat et de services, notamment de commerces.

Les constructions sont implantées en ordre continu, en bordure de voie, mais aussi à l'intérieur de certains îlots urbains.

### **Article U1-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination des constructions ou installations existantes, qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les garages collectifs, de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

## **Article U1-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- L'extension des constructions ou des installations existantes à 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 dépôts ou d'entrepôts s'ils sont liés à un commerce de vente ou de détail.

## **Article U1-3 : Accès et voirie**

### 3.1 - Accès :

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

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

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

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2 - Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article U1-4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 - Eau potable :

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

## 4.2 - Assainissement :

### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### 4.3 - Electricité :

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

### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

## **Article U1-5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé.

## **Article U1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée, au moins pour les deux premiers niveaux, à l'alignement des voies existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager,
- Lorsque le projet de construction intéresse une même unité foncière ayant plus de 15,00m façade sur rue,
- Pour permettre l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante et lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article U1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

1 - Construction ayant une façade sur rue égale ou inférieure à 15,00m :

- Pour toute construction possédant une façade sur rue ou voie publique de moins de 15,00 m de longueur, la construction de bâtiment joignant les limites séparatives est obligatoire à l'intérieur d'une bande de 5,00 m de profondeur. Au-delà de cette bande, les constructions sont implantées, soit en limite, soit avec un retrait de 3,00 m minimum.

2 - Construction ayant une façade sur rue supérieure à 15,00m :

- Dans ce cas, les constructions seront obligatoirement implantées :

- Sur l'une des limites,
- Sur l'autre limite elle se fera :

- Soit en limite lorsque le bâtiment s'adosse à une construction située sur la propriété voisine avec laquelle l'écart en plus ou en moins n'excède pas un étage,

- Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (hors tout) de la construction, avec un minimum de 3m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.

## **Article U1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

## **Article U1-9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article U1-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 17,00m de hauteur, hors tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Toutefois, la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec les constructions voisines existantes, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis existants.

## Article U1-11 : Aspect extérieur

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.

### 11.1 - Toitures :

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.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant. **Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.**

### 11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue devront être intégrées au projet de construction.  
En limite séparative, la hauteur de clôture maximum autorisée est de 2,20m.

### 11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et de superstructures et/ ou élévations destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

## Article U1-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
  - Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
  - \* 1 place par logement.
- Pour les opérations de plus de 30 logements respect des prescriptions suivantes :

- \* 40% des places de stationnement devront être couvertes,
  - \* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
    - \* Au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface.
  - Pour les constructions à usage hôtelier :
    - \* 0,5 place par chambre ou logement, au-delà des deux premiers.
  - Pour les établissements d'enseignement :
    - \* Ecoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 2 aires de stationnement par classe,
    - \* Etablissement d'enseignement supérieur : le stationnement devra satisfaire aux besoins des étudiants, des professeurs et du personnel administratif et technique attendus à terme sur le site, avec un minimum d'une aire pour 30 étudiants.
  - Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
  - Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
    - \* 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil.
  - Pour toutes les autres destinations :
    - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article U1-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les espaces non bâtis devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

### **Article U1-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE U2

### Caractère de la zone :

C'est une zone qui comprend le centre ancien, depuis les premières constructions situées au pied de la Montagne Noire, au sud, jusqu'aux extensions du XIX<sup>ème</sup> (quartier de la Sagne) et XX<sup>ème</sup> siècle au nord.

Elle se caractérise par :

- Une organisation homogène des espaces bâtis marquée par la continuité d'immeubles alignés le long des voies,
- Un patrimoine immobilier diversifié relativement dense mais de qualité et d'intérêt variable,
- Des activités commerciales et de services implantés en pied d'immeubles le long de certaines rues, en prolongement de la structure commerciale et de services du centre ancien.

Les dispositions réglementaires prévues pour cette zone visent ainsi essentiellement à permettre son évolution urbaine et à développer la diversité et mixité des fonctions du centre-ville.

Secteur à risques :

Cette zone comprend, au nord, un secteur à risques, figurant dans les documents graphiques, relatif aux inondations de l'Arnette. Toute occupation ou utilisation du sol de ce dernier, 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.

### **Article U2-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination des constructions ou installations existantes, qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- 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 la crue (hauteur d'eau et vitesse du courant),
- Les dépôts de véhicules.

## **Article U2-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

- Les constructions destinées à l'industrie et les installations classées, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants 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.

## **Article U2-3 : Accès et voirie**

### 3.1 - Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article U2-4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

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

## 4.2 – Assainissement :

### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.  
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### 4.3 - Electricité :

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

### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

## **Article U2-5 : Surface et forme des unités foncières**

Non réglementé.

## **Article U2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée, au moins pour les deux premiers niveaux, à l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou à la limite d'emplacement réservé pour voie à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les constructions situées en limite des intersections des voies publiques et carrefours à aménager,
- Lorsque le projet de construction intéresse une même unité foncière ayant au moins 12,00m de façade sur rue,
- Pour permettre l'implantation d'une construction dans le prolongement d'une construction immédiatement voisine déjà existante et lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article U2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Construction ayant une façade sur rue inférieure ou égale à 12,00m :

- Pour toute construction possédant une façade sur rue ou voie publique de moins de 12,00m de longueur, la construction de bâtiment joignant les limites séparatives est obligatoire à l'intérieur d'une bande de 5,00 m de profondeur. Au-delà de cette bande, les constructions sont implantées, soit en limite, soit avec un retrait de 3,00 m minimum.

2 - Construction ayant une façade sur rue supérieure à 12,00m :

- Dans ce cas les constructions seront obligatoirement implantées :

- Sur l'une des limites,

- Sur l'autre limite elle se fera :

- Soit en limite lorsque le bâtiment s'adosse à une construction située sur la propriété voisine avec laquelle l'écart en plus ou en moins n'excède pas un étage,

- Soit avec un retrait égal à la moitié de la hauteur (hors tout) de la construction, avec un minimum de 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics.

## **Article U2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

## **Article U2-9 : Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article U2-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,00m de hauteur, hors-tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antennes, etc.).

Toutefois, la hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

## Article U2-11 : Aspect extérieur

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.

### 11.1 - Toitures :

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.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant. **Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.**

### 11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue devront être intégrées au projet de construction.  
En limite séparative, la hauteur de clôture maximum autorisée est de 2,20m.

### 11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

## Article U2-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
  - Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
  - \* 1 place par logement.
- Pour les opérations de plus de 30 logements respect des prescriptions suivantes :

\* 40% des places de stationnement devront être couvertes,  
\* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :

\* Au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface.

- Pour les constructions à usage hôtelier :

\* 0,5 place par chambre ou logement, au-delà des deux premiers.

- Pour les établissements d'enseignement :

\* Ecoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 2 aires de stationnement par classe,

\* Etablissement d'enseignement supérieur : le stationnement devra satisfaire aux besoins des étudiants, des professeurs et du personnel administratif et technique attendus à terme sur le site, avec un minimum d'une aire pour 25 étudiants.

- Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.

- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :

\* 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil :

- Pour toutes les autres destinations :

Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article U2-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les espaces non bâtis devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

### **Article U2-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE U3

### Caractère de la zone :

Dans le prolongement de la zone urbaine dense du centre de la ville se trouve une zone beaucoup plus aérée au tissu urbain plus ouvert, composée essentiellement de constructions datant du XX<sup>ème</sup> siècle, certaines en bordure de voies, d'autres isolées en milieu de parcelles. On y trouve aussi la plupart des lotissements d'habitat individuel. Cette zone a une vocation d'habitat, avec quelques commerces, bureaux ou services de proximité.

Elle comporte 2 secteurs :

#### Secteur U3a :

Secteur qui recouvre essentiellement les terrains de l'ancienne propriété de La Goutine, composé d'un habitat remarquable par sa qualité architecturale, de la fin XIX<sup>ème</sup> au début du XX<sup>ème</sup> siècle. Le secteur a été délimité afin de protéger les caractéristiques de cet îlot urbain.

#### Secteur U3b :

Il s'agit d'un secteur de la ville, proche de la gare, et la zone de la Resse. Ce secteur comprend d'anciennes usines et des entrepôts. Il constitue une zone mixte dans lequel sont à la fois autorisés les activités tertiaires, l'habitat et le stockage industriel.

#### Secteurs à risques :

Cette zone comprend des secteurs à risques, figurant dans les documents graphiques, relatifs aux inondations de l'Arnette, du Thoré, mais aussi, à l'est, de quelques ruisseaux descendant de la Montagne Noire.

Dans ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol 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.

### **Article U3-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination des constructions ou installations existantes, qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- 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 représente la crue (hauteur d'eau et vitesse du courant).

## **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,

Dans le secteur U3b :

- Les entrepôts industriels à la condition qu'ils ne présentent pas de 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.

## **Article U3-3 : Accès et voirie**

### 3.1 - Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article U3-4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

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

#### 4.2 – Assainissement :

##### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

##### 4.3 - Electricité :

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

##### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulés en façade.

### **Article U3-5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé.

### **Article U3-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 15,00m de l'axe de la RN 112.

Toutefois, cette marge pourra être réduite pour tenir compte de l'alignement des façades existantes.

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour respecter l'alignement existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article U3-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit être implantée des limites séparatives de l'unité foncière la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum hors-tout de la construction n'excède pas 5,00 mètres, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article U3-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur ci-dessous désigné :  
Non réglementé.

Dans le secteur U3a :

Les bâtiments situés sur un terrain d'une même propriété seront distants les uns des autres de 4,00 mètres minimum sauf lors de la mise en œuvre de dispositifs architecturaux spécifiques assurant une liaison fonctionnelle ou esthétique entre eux.

### **Article U3-9 : Emprise au sol**

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur ci-dessous désigné :  
- Non réglementé.

Dans le secteur U3a :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article U3-10 : Hauteur des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, sauf le secteur ci-dessous désigné :

La hauteur des constructions ne doit dépasser 12,50m de hauteur, hors-tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Dans le secteur U3b :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15,00m, hors-tout, à partir du sol naturel non remanié.

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

### **Article U3-11 : Aspect extérieur**

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.

#### 11.1 - Toitures :

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.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant.

**Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif.**

#### 11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue devront être intégrées au projet de construction.

En limite séparative, la hauteur de clôture maximum autorisée est de 2,20m.

#### 11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

### **Article U3-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :

- Non réglementé.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction ou sur friche industrielle :
  - \* 1 place par logement.
- Pour les opérations de plus de 30 logements respect des prescriptions suivantes :
  - \* 40% des places de stationnement devront être couvertes,
  - \* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
  - \* Au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - \* 0,5 place par chambre ou logement, au-delà des deux premiers.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - \* Ecoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 2 aires de stationnement par classe,
  - \* Etablissement d'enseignement supérieur : le stationnement devra satisfaire aux besoins des étudiants, des professeurs et du personnel administratif et technique attendus à terme sur le site, avec un minimum d'une aire pour 20 étudiants.
- Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
  - \* 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations :
  - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article U3-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

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

### **Article U3-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE U4

### Caractère de la zone :

La zone U4 recouvre plusieurs sites dont le caractère urbain n'est pas fortement marqué. Elle concerne en particulier les hameaux ou les petites unités urbaines isolées au sein de l'espace rural de la commune.

C'est une zone à vocation résidentielle qui comprend :

- Des espaces péri-urbain peu structurés et peu étendus,
- Les hameaux en cours de développement.

### Secteur à risques :

Cette zone comprend des secteurs à risques figurant dans les documents graphiques, relatifs aux inondations de l'Arnette et, dans la vallée, au Thoré et aux ruisseaux descendant les premiers monts de la Montagne Noire. Toute occupation ou utilisation du sol de ces derniers est réglementée par les prescriptions de du P.P.R.I du bassin du Thoré (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvées le 24 décembre 2002.

### **Article U4-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination des constructions ou installations existantes, qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées :

- Les constructions industrielles,
- Les constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- 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.

### **Article U4-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

- Les constructions destinées à l'industrie et les installations classées, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- Les constructions destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 120m<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 120m<sup>2</sup>.
- La création de dépôts ou d'entrepôts s'ils sont liés à un commerce de vente ou de détail.

## **Article U4-3 : Accès et voirie**

### 3.1 - Accès :

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

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

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

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article U4-4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

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

Toutefois, en l'absence du réseau public d'eau potable de la ville, les constructions pourront être alimentées par captage, puits ou forages, sous réserve de la potabilité de l'eau.

### 4.2 – Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

#### 4.3 - Electricité :

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

#### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulés en façade.

### **Article U4-5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé

### **Article U4-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Toutefois, cette marge pourra être réduite pour tenir compte de l'alignement des façades existantes.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article U4-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée des limites séparatives de l'unité foncière la plus proche à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum hors-tout de la construction n'excède pas 5.00 mètres hors tout, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **Article U4-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

#### **Article U4-9 : Emprise au sol**

Non réglementé

#### **Article U4-10 : Hauteur des constructions**

Pour l'ensemble de la zone :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,50m de hauteur, hors-tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminées, antennes, etc..).

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

#### **Article U4-11 : Aspect extérieur**

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.

##### **11.1 - Toitures :**

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.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif.

#### 11.2 - Clôtures :

Elles doivent par leur dimension et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux. La hauteur maximum autorisée est de 2,20m.

Les clôtures pleines en bordure des cours d'eau sont interdites.

#### 11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

### **Article U4-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les bâtiments réhabilités :
  - Non réglementé
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation sur terrain vierge de construction :
  - \* 1 place par logement
- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
  - \* Au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - \* 0,5 place par chambre ou logement, au-delà des quatre premiers.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
  - \* 1 aire pour 10 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations :
  - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article U4-13 : Espaces verts - Plantations - Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

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.

#### **Article U4-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

- Non réglementé

## ZONE UL

### Caractère de la zone :

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.

Cette zone comprend trois secteurs :

#### Secteur UL1 :

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.

#### ~~Secteur UL2 :~~

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

#### Secteur UL3 :

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.

#### Secteur à risques :

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.

### **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.

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

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).

Dans le secteur UL1 :

En plus des catégories citées dans l'ensemble de la zone :

- Les campings et caravanings ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

~~Dans le secteur UL2 :~~

~~En plus des catégories citées dans l'ensemble de la zone :~~

~~— L'hébergement hôtelier.~~

Dans le secteur UL3 :

En plus des catégories citées dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions sportives.

## **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.~~

## **Article UL-3 : Accès et voirie**

### 3.1 - Accès :

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

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

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

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

### 3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent, de plus, être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article UL-4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

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

### 4.2 – Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

#### 4.3 - Electricité :

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

#### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

### **Article UL-5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00mètres de l'alignement de fait ou de droit des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 15 mètres de l'axe de la RN 112
- 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Toutefois, cette marge pourra être réduite pour tenir compte de l'alignement des façades existantes.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur de tout point de la construction sans être inférieure à 3,00m.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum hors-tout de la construction n'excède pas 5.00 mètres hors tout, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

## **Article UL-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

## **Article UL-9 : Emprise au sol**

Pour l'ensemble de la zone, sauf le secteur désigné ci-dessous :

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

Dans le secteur UL3 :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

## **Article UL-10 : Hauteur des constructions**

Pour l'ensemble de la zone, sauf pour le secteur désigné ci-dessous :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,50m de hauteur, hors-tout, à partir du sol naturel non remanié.

Pour le secteur UL3 :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10,00m de hauteur à partir du sol naturel non remanié.

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

## **Article UL-11 : Aspect extérieur**

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.

11.1 - Toitures :

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.

11.2 - Clôtures :

Les clôtures sur rue devront être intégrées au projet de construction.

En limite séparative, la hauteur de clôture maximum autorisée est de 2,20m.

Les clôtures pleines sont interdites aux abords des cours d'eau.

### 11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ ou élévations destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement es réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

## **Article UL-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics :
  - \* Au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à usage hôtelier :
  - \* 0,5 place par chambre ou logement, au-delà des quatre premiers.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
  - \* 1 aire pour 10 places de capacité d'accueil :
- Pour toutes les autres destinations :
  - Sans objet

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **Article UL-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

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 6 places.

**Article UL-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

## 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.

Secteur à risques :

Cette zone comprend des secteurs à risques figurant dans les documents graphiques, relatifs aux inondations de l'Arnette et, dans la vallée, au Thoré et aux ruisseaux descendant les premiers monts de la Montagne Noire.

Toute occupation ou utilisation du sol de ces derniers, est réglementée par les prescriptions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) prescrit le 24 décembre 2002

### **Article Ua-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'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

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.

Dans le secteur Ua 1 :

- En plus des catégories citées dans l'ensemble de la zone :
- Les constructions industrielles

Dans le secteur Ua 2 :

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

## 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.~~

## Article Ua-3 : Accès et voirie

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie publiques et privées doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

## Article Ua-4 : Desserte par les réseaux

4.1 – Eau potable :

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

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

4.3 - Electricité :

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

4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

#### **Article Ua-5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :

- 15 mètres de l'axe de la RN 112
- 10 mètres de l'axe des routes départementales.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

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

Toute construction de bâtiments joignant la limite séparative entre unités foncières à usage d'activité est autorisée.

Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la construction en bordure de ces unités foncières non affectées à un usage d'activité doit être implantée à une distance de 4,00 mètres minimum des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

### **Article Ua-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

### **Article Ua-9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

### **Article Ua-10 : Hauteur des constructions**

Non réglementé.

### **Article Ua-11 : Aspect extérieur**

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.

#### 11.1 - Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

#### 11.2 - Clôtures :

Elles doivent par leur dimension et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux. Les clôtures tant sur l'alignement que sur les limites séparatives ou au carrefour des voies ouvertes à la circulation publiques doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en ce qui concerne la visibilité et la sécurité des usagers. En limite de domaine public les clôtures devront être intégrées au projet de construction et leur hauteur n'excédera pas 2,20m.

D'autres types de clôture pourront être admis pour tenir compte de la nature de l'activité, du caractère des constructions édifiées, des lieux avoisinants ou pour dissimuler des éléments techniques indispensables.

En bordure des ruisseaux et fossés mères aucune clôture fixe pleine n'est admise.

### 11.3 - Les installations techniques et locaux annexes :

Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les annexes, abris de jardin et garage seront composés de matériaux identiques aux bâtiments existants ou aux constructions projetées.

## **Article Ua-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les établissements industriels :
  - \* 1 place par 150m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage de commerce :
  - \* 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de professions libérales, et d'activités tertiaires y compris les bâtiments publics :
  - \* 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt :
  - \*3 places pour 500m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Pour les restaurants :
  - \* 1 place pour 6 places de capacité d'accueil

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

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de

places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **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.

### **Article Ua-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Titre 3

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

--- o ---

## ZONE 1AU

### Caractère de la zone :

La zone 1AU se compose de sites destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle recouvre des secteurs à caractères naturels ou des unités foncières faiblement construites et peu ou même non équipées.

Cette zone comprend des parcelles situées en prolongement de la zone urbaine de la ville et qui sont considérées comme les extensions naturelles des quartiers existants, et des unités foncières situées en continuité des hameaux.

Sur la commune, on trouve 3 secteurs spécifiques de la zone 1AU :

#### Le Secteur 1AU1 :

Un secteur a été retenu afin de permettre le développement des activités artisanales traditionnelles au sein du site du Moulin de L'Oule.

#### Le Secteur 1AU2 :

Un secteur a été retenu, à l'est du lac des Montagnès, pour favoriser le développement des activités saisonnières de tourisme et de loisirs du lac.

#### Le Secteur 1AU3 :

Un secteur a été retenu, au lieu-dit Jaladiou (Le Gourp de la Loutre) afin de permettre l'installation d'activités à vocation touristiques.

#### Secteurs à risques :

Cette zone comprend des secteurs à risques, figurant dans les documents graphiques, relatifs aux inondations du ruisseau de l'Arnette, du Thoré, mais aussi, à l'est, de quelques ruisseaux descendant de la Montagne Noire.

Dans ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol est réglementée par les prescriptions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) prescrit le 24 décembre 2002.

## **Article 1AU-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

### Sont interdits dans la zone 1AU :

- Les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations existantes qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
  - L'industrie,
  - L'exploitation agricole ou forestière
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 444-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.
- 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), comme prévu dans le P.P.R.I. annexé dans le paragraphe « servitudes ».

### Dans le secteur 1AU 1 :

- Les catégories citées précédemment pour l'ensemble de la zone,
- Les logements.

### Dans le secteur 1AU 2 :

- Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination des constructions ou installations existantes qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
  - L'industrie,
  - L'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes isolées.

Dans les secteurs 1AU 3 :

- Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination des constructions ou installations existantes qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et notamment celles destinées à :
  - L'industrie,
  - L'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R444-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes isolées.

**Article 1AU-2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :**

Dans l'ensemble de la zone :

- Seront autorisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone les constructions ou installations nouvelles ainsi que le changement de destination des constructions ou installations destinées :
  - A l'habitation nécessaires à l'activité de la zone
  - A l'hébergement hôtelier,
  - Aux bureaux,
  - Aux commerces,
  - A l'artisanat d'une surface inférieure à 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.
- Les annexes des constructions et installations existantes doivent avoir une fonction compatible avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- La création de dépôts ou d'entrepôts, s'ils sont directement liés à un commerce de vente ou de détail.

Dans le secteur 1AU1 :

- Les activités artisanales traditionnelles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage d'accroissement des nuisances existantes et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.

Dans le secteur 1AU 2 et 1AU3 :

- Les logements hôteliers s'ils sont directement liés au développement des activités de tourisme et de loisir du secteur,
- Les logements de fonction nécessaires au personnel travaillant pour les activités de tourisme et de loisir du secteur,
- Les commerces, à usage de restaurant, d'une surface inférieure à 300m<sup>2</sup>, s'ils sont directement liés au développement des activités de tourisme et de loisir du secteur,
- Les installations nécessaires aux activités halieutiques,
- Les commerces et artisanats liés aux activités touristiques et halieutiques du secteur avec une surface inférieure à 60m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatibles avec la zone.
- L'extension des constructions et installations existantes à condition qu'elle soit mesurée et n'entraîne aucune nuisance.

### **Article 1AU-3 : Accès et voirie**

#### 3.1 - Accès :

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

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

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

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

Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

#### 3.2 – Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées en impasse ne pourront desservir plus de 25 logements. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article 1AU-4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

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

Toutefois, en l'absence du réseau public d'eau potable de la ville, les constructions pourront être alimentées par captage, puits ou forages, sous réserve de la potabilité de l'eau.

### 4.2 – Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Dans le cas où est prévu un réseau d'assainissement public, l'installation devra être conçue de manière à pouvoir être ultérieurement branchée sur ce dernier, dès sa réalisation. Le bénéficiaire de cette disposition sera alors tenu de se brancher à ses propres frais et de satisfaire à toutes obligations vis à vis du gestionnaire du réseau.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune, s'il existe. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un pré-traitement approprié.

### 4.3 - Electricité :

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

### 4.4 - Réseaux divers :

Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

## **Article 1AU-5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé

## **Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de 75m de l'axe de la RD118.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3,00 mètres.

La construction en limite est possible si la hauteur maximum de la construction n'excède pas 5,00 mètres hors tout, sur une distance de 3,00m par rapport à la limite séparative.

Les saillies, de faible importance, telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de la crête de leurs berges existantes avant tout aménagement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

## **Article 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

## **Article 1AU-9 : Emprise au sol**

Pour les constructions autres qu'à usage d'habitations :

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.
- Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

## **Article 1AU-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,50 m de hauteur, hors-tout, à partir du sol naturel non remanié (non compté les reliefs spécifiques aux ouvrages techniques de faible dimension, tels que cheminée, antenne, etc..).

Ces dispositions s'appliquent sous la réserve suivante :

- La hauteur pourra être limitée pour des raisons de site environnant notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.

## **Article 1AU-11 : Aspect extérieur**

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.

### 11.1 - Toitures :

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.

Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en ardoises en accord avec l'existant. **Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.**

### 11.2 - Clôtures :

Elles doivent par leur dimension et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

Les clôtures sur rue et en limite séparative ont une hauteur maximum autorisée de 2,20m. En bordure des ruisseaux et fossés mères aucune clôture fixe pleine n'est admise.

### 11.3 - Divers :

Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ ou élévations destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de

vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation, et les paraboles.

### **Article 1AU-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation de 2 logements au plus :
  - \* 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements :
  - \* Par logement inférieur à 150m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 1 place,
  - \* Par logement égal ou supérieur à 150m<sup>2</sup> de S.H.O.N. : 2 places
  - \* Par logement locatif financé avec prêts aidés par l'Etat : 1 place
- Pour les opérations de plus de 5 logements, respect des prescriptions suivantes :
  - \* 40% des places de stationnement devront être couvertes
  - \* Réalisation d'une aire en local fermé pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération avec un minimum de 6 m<sup>2</sup>.
- Pour les constructions à usage de commerce et de service de proximité :
  - \* 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, y compris les bâtiments publics :
  - \* 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage hôtelier, et assimilés :
  - \* 0,5 place par chambre ou logement.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - \* Ecoles du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré : 2 aires de stationnement par classe,Ces établissements doivent aussi comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues correspondant aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. :
  - \* 1 aire pour 8 places de capacité d'accueil.

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

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de

places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1AU-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifié, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

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

### **Article 1AU-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

- Non réglementé.

## ZONE 2AUa

### Caractère de la zone :

La zone 2AUa comprend différentes unités foncières situées à l'est de la commune, entre le ruisseau de Rieucros et la limite de la Commune. Bien que ne disposant pas de l'infrastructure et des réseaux nécessaires pour les desservir, elles sont toutefois retenues pour l'implantation, à moyen ou long terme, d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

### Secteurs à risques :

Cette zone comprend des secteurs à risques, figurant dans les documents graphiques relatifs aux inondations du ruisseau de l'Arnette, de la rivière du Thoré, mais aussi, à l'est de la commune, de quelques ruisseaux descendant de la Montagne Noire.

Dans ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol est réglementée par les prescriptions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) prescrit le 24 décembre 2002.

### **Article 2AUa –1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

- Les constructions ou installations nouvelles, le changement de destination des constructions et installations existantes destinées :

- A l'habitation,
- Aux bureaux,
- A l'exploitation agricole ou forestière.
- Aux commerces,
- A l'artisanat,
- A l'industrie,
- A la fonction d'entrepôt.

seront interdites tant que la modification, ou révision, du P.L.U. pour ouvrir la zone à l'urbanisation ne sera pas approuvée.

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravane.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R443-3 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées.

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

- Les constructions et installations nouvelles doivent être nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- L'extension des constructions et installations existantes autres que celles nécessaires, soit à l'exploitation agricole, soit aux services publics ou à l'intérêt collectif, ne devra pas être supérieur à 20% de la surface de S.H.O.N. existante.
- Les annexes des constructions et installations existantes, autres que celles nécessaires aux services publics, doivent être compatibles avec la destination des constructions et installations existantes sur l'unité foncière.
- Dans le secteur inondable, les travaux ou aménagements, les constructions ou ouvrages, qui ne peuvent pas être implantés hors de ce secteur ou qui ne peuvent être admis en fonction de la fréquence et de l'importance des crues, ne devront pas aggraver le libre écoulement des eaux, ne pas entraîner de dommages accrus aux personnes, aux animaux et aux biens.

## **Article 2AUa-3 : Accès et voirie**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

## **Article 2AUa-4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

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

### 4.2 – Assainissement :

#### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### Eaux industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions, en particulier un prétraitement approprié.

#### 4.3 - Electricité :

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

#### 4.4 - Réseaux divers :

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

### **Article 2AUa-5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé.

### **Article 2AUa-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article 2AUa-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Toute construction de bâtiments joignant la limite séparative entre unités foncières à usage d'activité est autorisée.

Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la construction en bordure de ces unités foncières non affectées à un usage d'activité doit être implantée à une distance de 4,00 mètres minimum des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères, toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

### **Article 2AUa-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Non réglementé.

### **Article 2AUa-9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

## **Article 2AUa-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11,00 mètres de hauteur, hors-tout, à partir du sol naturel.

Dans le cas d'extensions, une hauteur plus importante peut être autorisée dans la limite maximum de la hauteur du bâtiment existant.

Une hauteur exceptionnelle plus grande pourra être autorisée pour des ouvrages spéciaux tels que cheminées, tours de réfrigération, silos, extracteurs ou autres, dans le cas de nécessité économique, technique d'une telle hauteur.

## **Article 2AUa-11 : Aspect extérieur**

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.

### 11.1 - Façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

### 11.2 - Clôtures :

Elles doivent par leur dimension et par leur dessin, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

Les clôtures tant sur l'alignement que sur les limites séparatives ou au carrefour des voies ouvertes à la circulation publiques doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en ce qui concerne la visibilité et la sécurité des usagers.

En limite de domaine public, elles doivent de préférence être constituées :

- Soit d'un mur plein, dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètres.
- Soit de grilles ou de dispositifs à claire voie dont la hauteur n'excédera pas 2,20 mètres.

D'autres types de clôture pourront être admis pour tenir compte de la nature de l'activité, du caractère des constructions édifiées, des lieux avoisinants ou pour dissimuler des éléments techniques indispensables.

En bordure des ruisseaux et fossés mères aucune clôture fixe pleine n'est admise.

### 11.3 - Les installations techniques et locaux annexes :

Les locaux et les installations techniques et superstructures et/ou élévations destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunication, et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.

Les annexes, abris de jardin et garages seront composés de matériaux identiques aux bâtiments existants ou aux constructions projetées.

### **Article 2AUa-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- Tout projet de construction,
- Toute modification d'une construction existante,
- Tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

- Pour les établissements industriels :  
\* 1 place par 150m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Pour les constructions à usage de commerce :  
\* 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, services, de profession libérales, et d'activité tertiaires y compris les bâtiments publics :  
\* 1 place par tranche de 60m<sup>2</sup> de S.H.O.N..
- Pour les constructions à usage de stockage et d'entrepôt :  
\*3 places pour 500m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- Pour les restaurants :  
\*1 place pour 6 places de capacité d'accueil

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

Lorsque le bénéficiaire de l'autorisation de construire ne peut satisfaire, pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural aux obligations imposées en matière de réalisation de places de stationnement, le constructeur devra se conformer aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 2AUa-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.

### **Article 2AUa-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Titre 4

# Dispositions applicables aux zones agricoles

--- o ---

## zone A

### Caractère de la zone :

La zone A recouvre plusieurs sites de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

C'est une zone qui comprend principalement des fermes traditionnelles et des constructions liées aux activités agricoles. Il convient d'assurer le maintien et les conditions de fonctionnement de ces activités.

#### Secteur à risques :

Cette zone comprend des secteurs à risques figurant dans les documents graphiques relatifs aux inondations de l'Arnette et, dans la vallée du Thoré et des ruisseaux descendant de la Montagne Noire.

Toute occupation ou utilisation du sol de ces derniers, est réglementée par les prescriptions de du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) prescrit le 24 décembre 2002.

### **Article A-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

- Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination et l'extension des constructions ou installations existantes destinées :
  - A l'hébergement hôtelier,
  - Aux bureaux,
  - Aux commerces,
  - A l'artisanat,
  - A l'industrie,
  - A la fonction entrepôt,
  - A l'exploitation forestière.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravane.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R 443-3 et suivants du code de l'urbanisme.

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- 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.

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

Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination ou l'extension des constructions et installations existantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole :
  - Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. Ce principe ne s'applique pas à la création d'un nouveau siège d'exploitation ou pour l'adaptation d'une construction existante isolée.
- Si elles sont nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une augmentation de 50% de surface de plancher.
  - Les annexes (hors piscine) dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.
  - Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.
  - L'emprise au sol totale des constructions comprenant l'habitation principale, ses extensions, ses annexes et ses piscines ne doit pas dépasser 250 m<sup>2</sup> au total.

## **Article A-3 : Accès et voirie**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

## **Article A-4 : Desserte par les réseaux**

### 4.1 – Eau potable :

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

Toutefois, en l'absence du réseau public d'eau potable de la ville, les constructions pourront être alimentées par captage, puits ou forages, sous réserve de la potabilité de l'eau.

## 4.2 – Assainissement :

### 4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou toute activité qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel devra faire l'objet d'une demande auprès de la Mairie. Cette autorisation pourra être délivrée, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.
- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.
- Ne crée pas de nuisances par rapport à l'environnement.

Le rejet des eaux dans les fossés, ruisseaux, retenues d'eau ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

### 4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

## 4.3 – Electricité, téléphone, réseaux télécom :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain.

### **Article A-5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :  
- 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de 75m de l'axe de la RD 118.

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'habitations, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 4m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

#### **Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les annexes et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.

#### **Article A-9 : Emprise au sol**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une augmentation de 50% de surface de plancher.
  - Les annexes (hors piscine) dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.
  - Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.
  - L'emprise au sol totale des constructions comprenant l'habitation principale, ses extensions, ses annexes et ses piscines ne doit pas dépasser 250 m<sup>2</sup> au total.

#### **Article A-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50m, hors-tout, à partir du sol naturel non remanié.

Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

#### **Article A-11 : Aspect extérieur**

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, et aux paysages naturels. Les couleurs des enduits et des menuiseries devront correspondre à la palette de couleurs de la Ville de MAZAMET.

#### **Clôtures :**

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur maximum autorisée est de 2,20m.

En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

#### **Article A-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Article A-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, intégrés aux caractères paysagers du site de la construction.

#### **Article A-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

## Titre 4

# Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

--- o ---

## zone N

### Caractère de la zone :

La zone N recouvre plusieurs sites de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison :

- De la richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels (ZNIEFF, berges des cours d'eau, etc.),
- Des entités paysagères qu'ils constituent :
  - Dans les zones boisées de montagne,
  - Au sein des prairies de la vallée.

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à maintenir le caractère naturel de ces sites, à en préserver la valeur écologique, tout en permettant l'aménagement et l'implantation des équipements nécessaires à leur gestion et évolution dans le temps.

Dans cette zone 4 secteurs ont été retenus :

Le secteur N1 :

Ce secteur a été retenu afin de sauvegarder des constructions dont les caractères patrimoniaux possèdent un intérêt ou sont d'une grande qualité architecturale. A cette fin, le changement de destination des constructions, facilitant le maintien sur place d'une présence humaine ou d'activités, est favorisé.

Le secteur N2 :

Des secteurs ont été retenus afin de conserver, au sein d'un site en voie de dégradation ou de délaissement, une population pouvant assurer le maintien d'activités traditionnelles ou d'assurer une présence en des lieux isolés.  
Dans ce secteur de périmètre limité, de nouvelles constructions pourront être autorisées.

Le Secteur Nm :

Ce secteur concerne les rives du lac des Montagnès. Il a été délimité afin de permettre l'aménagement et l'implantation des équipements publics liés aux activités de loisir du lac.

Secteur à risque :

Cette zone comprend des secteurs à risques figurant dans les documents graphiques, relatifs aux inondations de l'Arnette et, dans la vallée du Thoré et des ruisseaux descendant les premiers monts de la Montagne Noire.

Toute occupation ou utilisation du sol de ces derniers est réglementée par les prescriptions du P.P.R.I (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) prescrit le 24 décembre 2002.

Le secteur NL :

Ce secteur délimite une aire touristique et de loisirs.

### **Article N-1 : Occupation et utilisation des sols interdites**

Dans le secteur N2, sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles destinées :
  - A l'industrie,
  - Aux bureaux,
  - Aux commerces,
  - A la fonction d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravane,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes au sens de l'article R443-3 et suivants du code de l'urbanisme,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur N1 :

- Les catégories citées précédemment,
- Les constructions ou installations nouvelles destinées à l'habitat.

Dans le reste de la zone et le secteur Nm:

- Les catégories citées précédemment,
- Les changements de destination des constructions des constructions ou installations existantes,

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.

Dans le secteur NI :

- Toutes les constructions et installations, sauf celles autorisées à l'article N-2.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs désignés ci-dessous :

Les constructions et installations nouvelles, le changement de destination des constructions et installations existantes sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et forestière et la qualité paysagère du site et si elles respectent les conditions ci-après :

- Si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière:
  - Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation. Ce principe ne s'applique pas à la création d'un nouveau siège d'exploitation ou pour l'adaptation d'une construction existante isolée.
- Si elles sont nécessaires aux services publics ou à l'intérêt collectif compatible avec la zone.
- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une augmentation de 50% de surface de plancher.
  - Les annexes (hors piscine) dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.
  - Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.
  - L'emprise au sol totale des constructions comprenant l'habitation principale, ses extensions, ses annexes et ses piscines ne doit pas dépasser 250 m<sup>2</sup> au total.

Dans le secteur Nm :

Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires ou liées à l'activité de loisir du secteur.

Dans le secteur N1 :

Le changement de destination des constructions et installations existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole, que leurs activités soient compatibles avec les infrastructures existantes, qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour l'environnement.

Dans le secteur NL :

Sont autorisés le stationnement des véhicules, les aménagements, les constructions et les installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif compatibles avec le caractère touristique de la zone.

### **Article N-3 : Accès et voirie**

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voirie doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

### **Article N-4 : Desserte par les réseaux**

4.1 – Eau potable :

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

Toutefois, en l'absence du réseau d'eau potable de la ville, les constructions pourront être alimentées par captage, puits ou forages, sous réserve de la potabilité de l'eau.

4.2 – Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe à proximité.

Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole, en l'absence de réseau d'eaux usées public, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le dispositif d'assainissement retenu :

- Soit conforme à la filière qui correspond aux caractéristiques géologiques du sous-sol de la parcelle.

- Soit conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques du mode ou de la filière retenue.

Le rejet des eaux dans les fossés, ruisseaux ou autre réseau superficiel est strictement interdit.

L'évacuation des eaux provenant des activités agricoles ou assimilables dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à une neutralisation ou traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2 - Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol, toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial de la commune s'il existe.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

#### 4.3 – Electricité, téléphone, réseaux télécom :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs désigné ci-dessous :  
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles de télécommunication doivent, autant que possible, être installés en souterrain ou dissimulés en façade.

Dans les secteurs Nm, et N1 et N2 :  
Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain, et dans le cas d'impossibilité technique justifiée, être dissimulées en façade.

#### **Article N-5 : Surface et forme des unités foncières**

- Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.

Les constructions doivent être implantées à un minimum de :  
- 15,00 mètres de l'axe des routes départementales,

Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- \* Pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- \* Pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de 75m de l'axe de la RD 118.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'habitations, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à sa hauteur sans jamais être inférieure à 4m.

De part et d'autre des ruisseaux et fossés-mères toute construction devra respecter une zone non aedificandi et être au minimum implantée à 4,00 mètres de la crête de leurs berges existante avant tout aménagement.

### **Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les annexes et les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.

### **Article N-9 : Emprise au sol**

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite d'une augmentation de 50% de surface de plancher.
  - Les annexes (hors piscine) dans une limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.
  - Les piscines (y compris les margelles) dans une limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 25 mètres du bâtiment principal.
  - L'emprise au sol totale des constructions comprenant l'habitation principale, ses extensions, ses annexes et ses piscines ne doit pas dépasser 250 m<sup>2</sup> au total.

### **Article N-10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,50m, hors tout, à partir du sol naturel non remanié.

Une hauteur supérieure peut toutefois être autorisée pour les seules constructions techniques spécifiques aux exploitations agricoles, tels que silos, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

### **Article N-11 : Aspect extérieur**

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.

Clôtures :

Elles doivent, par leur dimension et leur aspect, être proportionnées aux constructions, aux espaces clôturés, aux clôtures avoisinantes et être en harmonie avec eux.

La hauteur maximum autorisée est de 2,20m.

En bordure des ruisseaux et fossés mères, il ne sera admis aucune clôture fixe pleine.

### **Article N-12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place couverte par logement aménagé,
- Pour les commerces : une place par 40m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les constructions à usage hôtelier et assimilé : 0,5 place par chambre ou logement,
- Pour les bâtiments collectifs de loisir, sportif, culturel, de détente et d'agrément, etc. : 1 place pour 5 places de capacité d'accueil.

### **Article N-13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés**

Les plantations existantes devront être maintenues ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacées par des plantations de valeur équivalente.

Les affouillements et/ou exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain. Ils seront, dans tous les cas, insérés aux caractères paysagers du site de la construction.

### **Article N-14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**

Non réglementé.

--- o ---