

Ub : zone d'urbanisation récente, accueillant de l'habitat et des activités compatibles.

- **Ubi** : secteur urbain soumis aux risques d'inondation.
- **Ubr** : secteur urbain soumis aux risques de chute de blocs rocheux.
- **Ubri** : secteur urbain soumis aux risques de chute de blocs rocheux et d'inondation.

Au cœur du site classé des Gorges du Tarn et de la Jonte, le projet de PLU autorise des projets de constructions, installations, aménagements, entretien de l'existant, extension, annexes, etc. Ceux-ci ne pourront aboutir qu'après autorisation spéciale ministérielle ou préfectorale, selon l'importance du projet.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

En zone Ub (y compris en secteurs Ubi, Ubr et Ubri) sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, ainsi que toutes les activités économiques incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- Les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- Les terrains de camping-caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et mobile home, les villages de vacances.
- L'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage et les aires d'accueil des gens du voyage
- Les parcs d'attraction
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
- Les dépôts de quelque nature que ce soit (dépôts de matériaux, décharge...),
- Les éoliennes,
- Les carrières.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DE SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone Ub (y compris en secteurs Ubi, Ubr et Ubri) sont autorisés sous conditions :

- Les piscines dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement dans le bâti et le paysage existant et ne nécessitent pas des murets de soutènements d'une hauteur apparente supérieure à 1m.
- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux sous réserve que ces activités soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les reconstructions après sinistre sous réserve que toutes les mesures techniques aient été prises pour supprimer les raisons ayant entraîné le sinistre.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit

Afin de favoriser la qualité des paysages le long des voiries, une gestion économe des accès sera pratiquée en bordure de l'ensemble des RD.

II - Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie ou de collecte d'ordures ménagères.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

III – Cheminements piétonniers

Des cheminements piétonniers pourront être réalisés conformément aux schémas intégrés dans le PADD ou au schéma d'orientation d'aménagement ainsi qu'au Plan Départemental d'Itinéraire de Promenades et de Randonnées : PDIPR

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans le cadre de tout projet, des solutions susceptibles de limiter la consommation d'eau potable seront systématiquement recherchées (récupération et stockage d'eau de pluie pour le lavage de véhicules de services, chasse d'eau, arrosage des abords plantés, etc.) et devront soit être enterrés (citernes), soit faire l'objet d'une dissimulation ou une intégration au volume bâti.

2/ Assainissement :

2.1. - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet dans le réseau collectif d'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée à un réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations devront être pourvues d'un système d'épuration autonome, conforme à la réglementation en vigueur et aux préconisations du Schéma Communal d'Assainissement. Ils devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Ainsi, tout pétitionnaire d'un permis de construire devra justifier que le système d'assainissement autonome qu'il envisage est compatible avec la nature du sol (capacité de traitement naturel), le site (surface et pente) et son environnement (impact environnemental des rejets dans les exutoires naturels).

2.2. - Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales doivent chaque fois que c'est possible, être conservées et infiltrées sur l'unité foncière. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (ainsi que ceux limitant les débits évacués de la propriété) seront réalisés par le propriétaire en fonction de l'opération projetée et de la nature du terrain.

Toute aire de stationnement de plus de 10 unités sera équipée d'un séparateur d'hydrocarbure avant rejet dans le réseau pluvial collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3/ Réseaux de distribution en énergie électrique et de télécommunications :

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sinon l'installation devra être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction ayant un assainissement individuel, les surfaces de terrains doivent être adaptées au projet d'assainissement, à la nature et aux caractéristiques du sol conformément au schéma d'assainissement communal en vigueur

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à (y compris les constructions annexes) à **8 mètres minimum** par rapport à l'axe des voies communales.

D'autres implantations pourront être autorisées :

- A l'alignement de l'emprise des voies de desserte à sens unique ou des chemins ruraux.
- En cas d'extension ou en espace urbanisé : l'implantation pourra se faire à une distance moindre à celles définies ci-dessus sans toutefois pouvoir être inférieure à l'alignement des façades existantes, sous réserve du maintien d'une distance de 3m au moins par rapport à l'alignement opposé (passage des secours) et dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- Pour des bâtiments d'intérêt général ou liés aux infrastructures routières.
- Dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

- Si la parcelle est "traversante" et s'ouvre sur deux voies publiques. Dans ce cas, le projet respectera en priorité l'alignement jugé le plus important.
- Dans le cadre d'un projet d'équipement public nécessitant une implantation différente de manière à lui permettre de jouer son rôle de repère urbain.
- Pour des questions de sécurité et de visibilité en particulier au droit des croisements de rues.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, à l'exception des bâtiments à usage d'activité, peut être implantée sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire sera au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$ et $>$ ou égale à 3m).

Toute création ou extension de bâtiment à usage d'activités ou intégrant une activité pouvant engendrer des nuisances, devra respecter un recul minimum de 6 m par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des annexes, y compris les locaux techniques nécessaires à une piscine, ne doit pas excéder 30 m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant travaux jusqu'à l'égout du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas d'une construction à usage d'habitation individuelle, le bâtiment ne devra pas excéder une hauteur correspondant à un rez de chaussée + un étage +combles (R+1+C), soit 7 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités, la hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres.

Dans le cadre d'un aménagement, d'un changement de destination, d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur du bâtiment existant sera conservée, dans la mesure du possible.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour

- des éléments de constructions de faible emprise (éléments techniques nécessaires à une activité, cheminée, cages d'escalier...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.
- Des équipements publics destinés à jouer un rôle de repère urbain
- dans le cadre de reconstruction à l'identique après sinistre
- des constructions ou installations d'intérêt général

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**D'une manière générale, en zone Ub (y compris en secteur Ubi et Ubr)**

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

1- Terrassements et fouilles :

L'adaptation de la construction à la pente ne doit générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La tenue des remblais/déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui tendront à s'intégrer à l'environnement, en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique. Les blocs rocheux seront donc interdits.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

2- Circulation sur la parcelle

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur la parcelle, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

3- Architecture étrangère à la région

Toute construction représentative ou inspirée d'une architecture étrangère à la région est interdite.

4- Recherche architecturale ou nécessité fonctionnelle

Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale ou d'une nécessité fonctionnelle peut être pris en considération s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement, il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

5- Eco-conception :

Les panneaux et capteurs solaires sont autorisés à condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade, etc) ou sur ses prolongements (mur de soutènement, etc.)

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont encouragés et admis sous condition d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle.

6- Tout élément technique extérieur, et en particulier les paraboles ou unités extérieures de climatisation, doit faire l'objet d'une bonne intégration par une implantation susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

7- Annexes telles que garages, remises, celliers, locaux poubelles, annexes piscine, ... ne devront être que le complément naturel des constructions existantes ou réalisées.

- Elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.
- Les annexes en tôle sont interdites.

A l'intérieur de cette zone, on doit considérer les règles concernant l'aspect extérieur :

- I. Des constructions à usage d'habitation,
- II. Des constructions à usage d'activités ou à vocation mixte.

I - Les constructions à usage d'habitation

Toitures : elles s'inspireront du vocabulaire architectural traditionnel.

- **Les formes** : Toute nouvelle construction devra respecter cette simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de part sa fonction.
- **Les ouvrages annexes de toitures** :
Si le besoin se fait sentir d'éclairer des combles, les fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture sont autorisées dans la mesure où ;
 - elles sont réalisées en matériaux traditionnels
 - elles sont situées, de préférence, sur la façade secondaire par rapport à la rue considérée comme principale.
 - leur localisation limite la perception depuis les rues, places principales et les points de vues
 - elles respectent l'ambiance générale de l'écriture de la toiture.
 Néanmoins, d'une manière générale, les lucarnes seront privilégiées pour les façades principales.
- **La pente** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre du matériau.
Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.
- **Le matériau**
 - le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera : la lauze calcaire, l'ardoise épaisse ou l'ardoise.
 - d'autres types de matériaux seront autorisés dans la mesure où ils respectent la forme et la couleur des matériaux traditionnels.
 - l'utilisation de deux matériaux différents sur une même toiture est interdite.
 - l'utilisation de matériaux de toiture de forme ondulée est interdite.
 - les tuiles sont interdites.
- **Les toitures-terrasses** sont autorisées mais devront s'intégrer harmonieusement dans le volume général du bâtiment.

Façades :

D'une manière générale, le projet respectera le traitement de façade s'inspirant du vocabulaire architectural traditionnel
L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

- **La maçonnerie**
 - les murs doivent être appareillés en pierres de pays ou enduit.
 - les maçonneries en agglo non enduit sont interdites.
 - toutes imitations de matériaux telles que fausses coupes de pierres, faux appareillages de briques, incrustation de pierres sont interdites.
 - le béton apparent est interdit

▪ **Les ouvrages annexes**

- les vérandas et les terrasses, y compris aux étages supérieurs, devront s'intégrer harmonieusement dans le volume du bâtiment.

▪ **Les ouvertures**

- les proportions traditionnellement verticales des ouvertures doivent être respectées.
*Pour informations : La hauteur des portes doit correspondre à 2 largeurs.
La hauteur de fenêtres est égale à 1.5 fois la largeur de celle-ci. Leur taille est décroissante depuis le rez-de-chaussée jusqu'aux combles.*
- les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante etc...., seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons et avec des couleurs, de préférence, choisies dans des teintes froides (marron, bleu, vert, gris, bleu-gris, vert-gris,).

▪ **Les matériaux**

- le choix de la couleur sera de préférence fait en tenant compte des tons des maisons voisines et en s'inspirant des enduits traditionnels de la région.
Des colorations de type terre naturelle ou ocre peuvent être employées.
- les enduits blancs ou de couleurs criardes seront interdits.

Clôtures :

Les clôtures seront en priorité réalisées avec des murets de pierres sèches, d'une hauteur similaire aux murets existants - les murets existants seront donc protégés voire restaurés.

De manière générale, les clôtures doivent s'adapter à la topographie du terrain et répondre aux caractéristiques typologiques locales.

Ainsi sont interdites :

- les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.
- les barrières de types industrielles
- les chaînes et barrières trop voyantes
- les clôtures constituées matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôtures est interdite.
- la seule utilisation de grillages sur potelets notamment sur la limites séparatives donnant sur espaces publics : (places, rues, routes...)

II - Les constructions à usage d'activités ou à vocation mixte

Compte tenu de la situation sensible de la zone, dans le site des Gorges du Tarn et de la Jonte, les constructions devront présenter un aspect fini sensible, qui participe à l'image de marque de la commune et du contexte paysager. Ainsi tout bâtiment à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être accepté.

Toitures :

- **La pente de la toiture** devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en œuvre.
- **Des toitures terrasses** pourront être autorisées si elles s'intègrent harmonieusement au volume du bâtiment.
- **Le matériau de couverture** devra être cohérent avec l'image des toitures des constructions environnantes.

▪

Sont privilégiés :

- des couvertures en ardoises épaisses ou mieux encore en lauze
- les couleurs proches du contexte verdoyant.
- tout projet de toiture végétalisée

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre...

Il pourra être envisagé la mise en place de matériaux type bacs nervurés sous certaines conditions :

- mise en place de matériaux de couleurs neutre par rapport à l'environnement paysager.
- impossibilité technique avérée de mettre en place des matériaux traditionnels.(ardoises...)

Sont interdits

- les plaques PVC translucides
- tout matériau réfléchissant

Les façades :

L'ensemble des façades doit être traité avec soin.

▪ **Les matériaux :**

- les maçonneries agglomérées seront enduites ou revêtues de bardages.
- les projets utilisant un béton architectonique, des agglos teintés ou des appareillages de briques pourront être autorisés dans la mesure où ils possèdent de bonnes qualités de finition.
- l'utilisation de matériaux de type bardage bois ou métal, à nervures ou joints horizontaux est autorisée.
- d'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre....
- la couleur des matériaux de façades et de toitures et en particulier des bardages, devra être atténuée (mate, claire)
- les couleurs criardes et le blanc sont interdits. Toutefois, les couleurs plus vives pourront être admises pour les éléments de petites dimensions tels que couronnement, profils d'angle...

▪ **Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall....etc..** feront partie intégrante de la composition générale.▪ **Les ouvertures**, telles que baies vitrées ou fenêtres, les portes ou portes de services seront disposées en façade de façon harmonieuse. Elles devront être traitées d'une seule couleur, non saturée et non vive.▪ **Les barreaudages devront** être les plus simples possibles.**Enseignes :**

Une intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures sera recherchée

Ainsi les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées.

Les dimensions, positionnement et choix de couleurs seront étudiés afin de servir l'image de l'entreprise tout en recherchant une harmonie sur l'ensemble de la zone.

Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment ne sera autorisée.

Aucune enseigne posée ou peinte en couverture ne sera autorisée.

Clôtures :

D'une manière générale : Le caractère paysager de la zone devra être valorisé par la mise en œuvre de haies champêtres parallèlement au grillage (frênes, chênes fruitiers....). Les murets de pierres sèches existants devront être conservés.

Les clôtures doivent être de forme simple et homogène.

L'utilisation de clôtures pleines est interdite pour des ouvrages d'une hauteur supérieure à 0,8 m. dans la mesure où elles ne constituent pas un mur de soutènement, excepté dans le cas d'un équipement public spécifique de type gendarmerie.

Aires extérieures et dépôts :

Conformément à l'article 1 précisant la nature des occupations et utilisations des sols interdits « Les dépôts de quelque nature que se soit ».

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Pour toute construction neuve, un parking privatif non clos devra être prévu sur l'unité foncière.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**I- En règle générale :**

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents par des masques portant ombre et fermant la vue, particulièrement sur le grand paysage.
- Les plantations existantes (espaces boisés, arbres isolés ou alignement le long des voiries) seront maintenues ou remplacées par des plantations indigènes.
- Dans le cadre de nouvelles plantations ou haies, de préférence mixtes, les essences champêtres locales seront privilégiées. Les essences végétales inappropriées au site (prunus, conifères, thuyas...) seront ainsi, prosrites.
- Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux pourra être imposée.

II- Le cas des aires de stationnement collectives et publiques et voies d'accès :

- Elles doivent être plantées d'arbres à haute tige ou de haies, voire aménagées sur des espaces engazonnés afin de permettre une meilleure intégration paysagère.
- Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces libres, l'aménagement des parkings et voies d'accès se traduira, sauf impossibilités techniques manifestes, par l'emploi de matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales

ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.