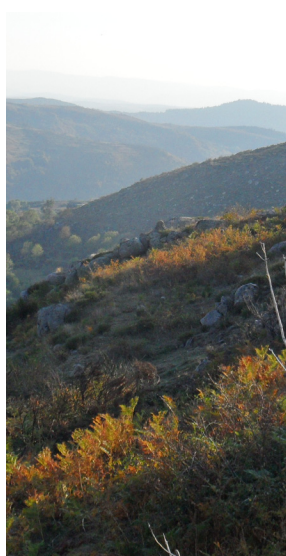


Commune de **Fraissinet-de-Lozère** (48)
Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

plu



4a. Règlement

Approuvé le :
5 novembre 2015

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	3
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	3
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEA	25
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	35
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUAA	35
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUBA	46
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEA	56
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUEA	66
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	69
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	69
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	79
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	79

Titre 1 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone UA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti dense et regroupé, où le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter. Elle couvre les secteurs anciens du bourg et des hameaux et à une vocation de centralité et de mixités.

La zone UA comporte un secteur UAa qui, n'étant pas connecté au réseau d'assainissement collectif, appelle une réglementation spécifique adaptée. Le secteur UAa comporte un sous secteur UAa2 destiné à mettre en valeur et pérenniser les jardins présents sur certains hameaux ou gérer les franges de certaines zones urbaines avec les zones agricoles ou naturelles, tout en laissant du droit à construire aux propriétaires. Certaines règles lui sont spécifiques.

- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans le périmètre de protection de la ferme située à Fraissinet-bourg inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, dans ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans les plans d'alignement du Conseil Départemental. Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

> Localisation

Cette zone correspond au cœur des hameaux de Fraissinet, de Finialettes, de Rûnes, de Labrousse, du Viala et de Râcoules.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien/développement des commerces, des activités et équipements) ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable ;

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Règles autorisant l'habitat, les commerces, les équipements, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation utiles au fonctionnement urbain collectif, etc. ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ;

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UA :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne devront pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètres** et devront avoir un aspect compatibles avec les bancels traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site).

> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Pour la sécurité incendie, les accès doivent desservir les constructions par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière.
- hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- rayon en plan des courbes de 8 m minimum.
- pente maximum de 15 %
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être tolérées à la condition qu'elles soient équipées d'un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour. En aucun cas, toute voie nouvelle ne peut constituer d'impasse pour la circulation des piétons et cyclistes.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement collecteur par dispositif individuel approprié (exemple pompe de refoulement) pourra être imposé, aux dépens du pétitionnaire.

Dans le secteur UAa, pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autori-

sés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées, soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Tout projet d'habitat collectif doit garantir une aire de stockage des ordures ménagères, soit extérieure et couverte, soit intérieure et correctement ventilée, d'une surface au moins égale à 4m².

5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,

- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

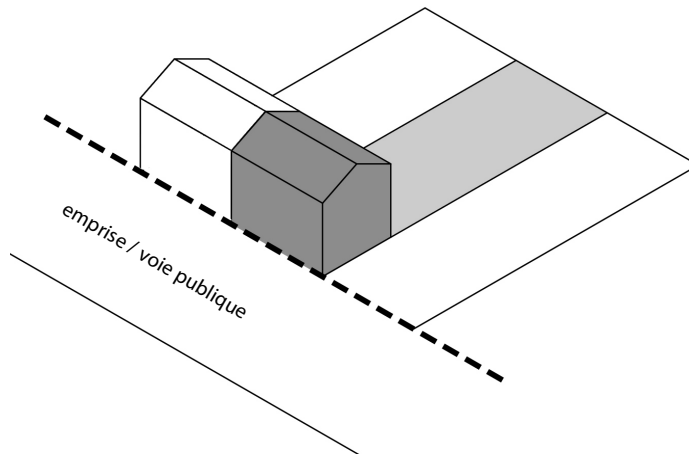
> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (1)



Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies, elles doivent alors respecter, au nu de la façade, un **recul minimum de 3m**.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques : l'alignement peut être établi que sur l'une d'entre elles,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation en limite séparative est autorisée. Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont

exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

2) Emprise au sol maximum

Dans la zone UA, à l'exception du sous-secteur UAa2, les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 85% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

Dans le sous-secteur UAa2, les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à 40% de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **11,00 mètres** de « hauteur maximum », sauf en UAa2 où elle ne peut excéder **4,50 mètres**.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux cœurs de villages, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant.

Les façades en pierres existantes (surtout celles composées de blocs de granit de type « cyclopiens ») doivent être impérativement conservées et restaurées; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment, y compris dans la manière de réaliser les ouvrages de linteaux – arcs en pierres).

Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 1,5 à 2,5 pour 1).

Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Sur une même façade, il ne peut y avoir de disparité dans le traitement des percements et des encadrements.

La création d'appuis de fenêtre ou de baie en saillie sur la façade de quelques formes qu'ils soient est interdite.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée ou grattée fin. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou induisant un relief marqué sont interdites, sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments maçonnés massifs dont les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.), ou en bois. Dans le cas d'emmarchements bois, les structures métalliques sont autorisées et devront respecter en termes de couleurs le nuancier propre aux ferronneries.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à caissons intérieurs ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits. Lorsqu'ils sont autorisés (dans les teintes du nuancier ci-dessous), les caissons de volets roulants devront être masqués par un lambrequin.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.



4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

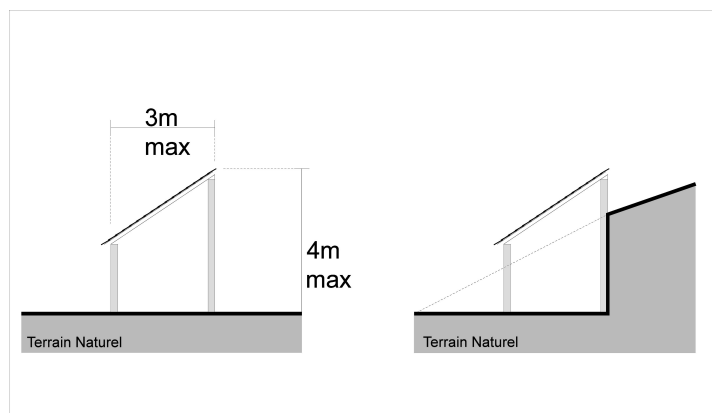


5) Toitures

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre **70% et 100%** et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans le respect des typologies traditionnelles locales (coyau). En cas de réhabilitation, des pentes pouvant observer une pente différente si elles sont identiques à celle du bâtiment existant.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).

Les couvertures seront réalisées avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté de la lauze de pierres (schiste, ardoises), ou de bois (mélèze, châtaigner) dans le respect des ouvrages traditionnels. Tout autre traitement est interdit.



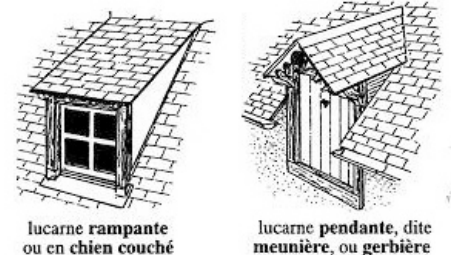
Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », sont conservés et restaurés.

Les toitures d'aspect « tôles » métalliques et les toitures d'aspect « tuiles » sont interdites.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Leur couronnement devra être réalisés dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une pierre plate sur 4 appuis et surmontée d'une pierre verticale.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle.



6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère, ventelles ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques peut être autorisée à condition qu'ils soient architecturalement intégrés à la construction. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur et doivent observer la même inclinaison que la toiture. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 40% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les haies sèches, arbres, clôtures, murets, palissades, barrières devront faire l'objet d'une demande d'alignement individuel. Elles doivent être placées au moins à **0.50 mètres** en arrière de cette limite et ne pas dépasser une hauteur de **0,80 mètres** depuis la limite du domaine public.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,40 mètres** de hauteur totale.

4 types de clôtures principalement sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.

- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux. Le traitement des pilastres éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales (couronnements par statuettes interdits).

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont ponctuellement pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement collectifs sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire). Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum, et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, dans la zone UA (à l'exception du sous-secteur UAa2), au minimum 15% de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Dans le sous-secteur UAa2, au minimum 60% de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants), sauf dans le cas de la reconstruction dans l'enveloppe d'un bâtiment existant.

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, calades, etc.),

A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de **2,00 mètres** à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

Pour Rappel : dispositions III.6 du PPRI « Haut Tarn – Tarnon - Mimente »

« Tout aménagement

- devra conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels ainsi que des divers dispositifs et ouvrages hydrauliques existants, en incluant les mesures compensatoires aux effets de l'aménagement modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis à vis des risques.

- devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires aux effets aggravant de l'aléa inondation. »

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone UB recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et des équipements publics.

La zone UB comporte un secteur UBa qui n'étant pas connecté au réseau d'assainissement collectif appelle une réglementation spécifique adaptée à l'assainissement autonome.

- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans le périmètre de protection de la ferme située à Fraissinet-bourg inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, dans ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans les plans d'alignement du Conseil Départemental. Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

> Localisation

Cette zone correspond à la périphérie du cœur des villages de Fraissinet bourg, de Finialettes, du Viala et de Labrousse. Elle concerne également la totalité du bâti des hameaux du Serre et de Plaisance.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien/développement des commerces et équipements) ;
- Mixité sociale ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles en matière de stationnement favorables au maintien/développement des commerces.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UB :

Sont admises les opérations de 4 logements et plus, ou représentant une Surface De Plancher (SDP) d'habitat supérieure à 300 m², à condition d'affecter 25% des habitations réalisées au logement social (locatif).

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne devront pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètres** et devront avoir un aspect compatibles avec les bancels traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site).

> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Pour la sécurité incendie, les accès doivent desservir les constructions par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière.
- hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- rayon en plan des courbes de 8 m minimum.
- pente maximum de 15 %
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 mètres d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème

famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être tolérées à la condition qu'elles soient équipées d'un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour. En aucun cas, toute voie nouvelle ne peut constituer d'impasse pour la circulation des piétons et cyclistes.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBa, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement collecteur par dispositif individuel approprié (exemple pompe de refoulement) pourra être imposé, aux dépens du pétitionnaire.

Dans le secteur UBa, pour les terrains qui ne sont pas desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, des dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autori-

sés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées, soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Tout projet d'habitat collectif doit garantir une aire de stockage des ordures ménagères, soit extérieure et couverte, soit intérieure et correctement ventilée, d'une surface au moins égale à 4m².

5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,

- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute implantation doit respecter, au nu de la façade, un **recul minimum de 3m**.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les deux cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les balcons sont interdits.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **9,00 mètres** de « hauteur maximum ». La « hauteur maximum » pourra être portée à **12,00 mètres** dans le cadre de construction de logements collectifs à vocation sociale.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, ou grattée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou écrasé sont interdites sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

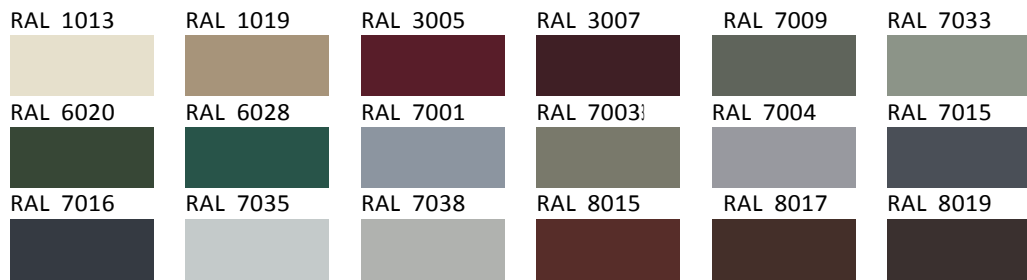
3) Menuiseries

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à caissons intérieurs ou à capucine.

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur de la construction, soit en ouvrage linteau maçonné. Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les stores, volets roulant et portes de garage doivent respecter le nuancier propre aux menuiseries et avoir la même teinte que l'ensemble des menuiseries de la construction, sans disparité entre elles.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessus ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.



4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.



5) Toitures

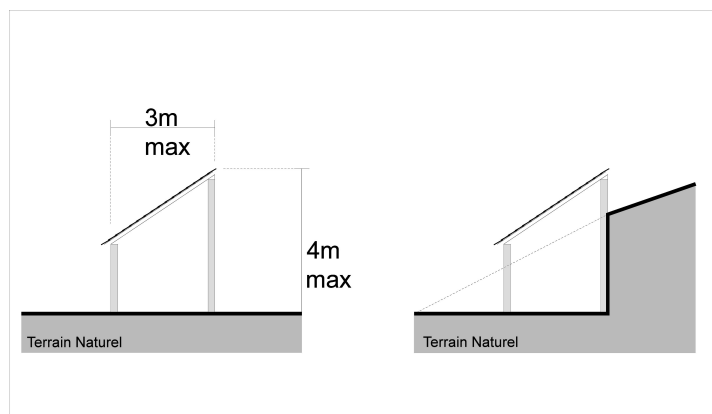
Les toitures en pente sont de volume simple, la pente doit être comprise entre **70% et 100%** et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans le respect des typologies traditionnelles locales (coyau).

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).

Les couvertures seront réalisées soit avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierres (schiste, ardoises), soit de bois (mélèze, châtaigner), soit de tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels.

Les toitures en bardages ou tôles métalliques et les toitures en tuiles rondes ou mécaniques sont interdites.

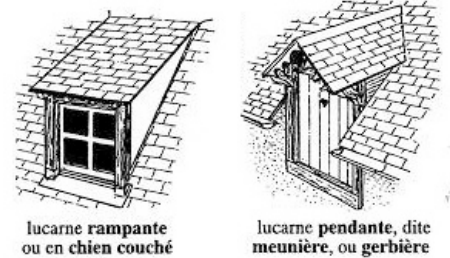
Les toitures traitées par jointure de bout en zinc ou acier sont autorisées à condition qu'elles respectent les mêmes pentes que les toitures traditionnelles devant être comprises entre 70% et 100%.



Les cheminées doivent être maçonnées avec le même traitement que la façade. Leur couronnement devra être réalisés dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une partie plate (pierre ou béton) sur 4 appuis et surmontée d'une pierre verticale. Elles peuvent aussi être traitées de façon contemporaine par l'emploi de conduits métalliques chromés.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle.



6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale et devront respecter le nuancier propre aux ferronneries.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,40 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4).

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement collectifs sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire). Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum, et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum 40% de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, ca-lades, etc.),

A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

Pour Rappel : dispositions III.6 du PPRI « Haut Tarn – Tarnon - Mimente »

« *Tout aménagement*

- devra conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels ainsi que des divers dispositifs et ouvrages hydrauliques existants, en incluant les mesures compensatoires aux effets de l'aménagement modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis à vis des risques.

- devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires aux effets aggravant de l'aléa inondation. »

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UEa

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone UEa recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone à vocation principalement économique et artisanale.

La zone UEa n'étant pas connecté au réseau d'assainissement collectif appelle une réglementation spécifique adaptée à l'assainissement autonome.

- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans le périmètre de protection de la ferme située à Fraissinet-bourg inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, dans ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

> Localisation

Cette zone correspond à la partie occidentale de Fraissinet bourg et le hameau du Serre.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Maintien / développement des commerces et équipements ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis ;

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UE :

- Règles favorisant le maintien/développement des commerces et équipements ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles en matière de stationnement favorable au maintien/développement des commerces.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UEa :

- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles mentionnées à l'article UEa-2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article UEa-2 ci-après ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UEa :

Dans l'ensemble de la zone UEa sont admises, à condition qu'elles respectent le caractère principal de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation à vocation économique ou d'équipement public.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est impérativement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par entité économique. Dans ses conditions, la Surface De Plancher (SDP) réservée à l'habitation ne pourra excéder 80 m². La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètres et devront avoir un aspect compatibles avec les bancs traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site).

> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Pour la sécurité incendie, les accès doivent desservir les constructions par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière.
- hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.

- rayon en plan des courbes de 8 m minimum.
- pente maximum de 15 %
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être tolérées à la condition qu'elles soient équipées d'un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour. En aucun cas, toute voie nouvelle ne peut constituer d'impasse pour la circulation des piétons et cyclistes.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans le secteur UEa, les dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation

des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées, soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Tout projet d'habitat collectif doit garantir une aire de stockage des ordures ménagères, soit extérieure et couverte, soit intérieure et correctement ventilée, d'une surface au moins égale à 4m².

5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,

- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les nouvelles constructions doivent observer un **recul de 5 mètres**.

NB : L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation en limite séparative est autorisée (Le pétitionnaire devra alors particulièrement veiller à respecter les normes incendies en vigueur). Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 mètres**.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **9,00 mètres** de « hauteur maximum ». En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère dans l'environnement, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

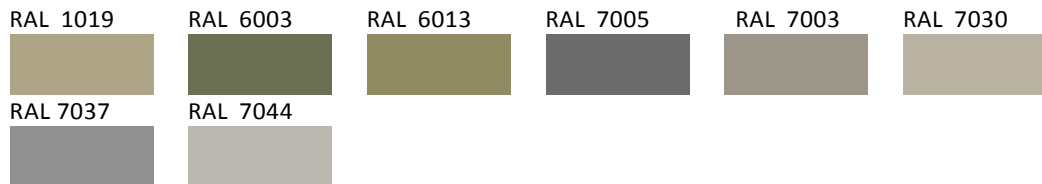
Les matériaux destinés à être enduits (aggloms de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Les bardages bois, à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis ni lasure. Ils pourront tou-

tefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel.

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries en bois sont autorisées.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier propres aux ferronneries (voir ci-après) ou similaires. Les menuiseries, stores ou volets roulants de teintes blanches sont interdites.

Dans tous les cas, il ne peut y avoir de disparité de traitement des menuiseries entre elles au sein d'un même bâtiment.

4) Ferronneries

Tout ouvrage métallique, de ferronnerie et de serrurerie devra arborer un traitement sobre, sans fioriture ni pastiche régionaliste de quelle destination ou d'époque que ce soit. Ils doivent être réalisés avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails et ouvrages d'occultation doivent être composés, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles micro-perforées rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

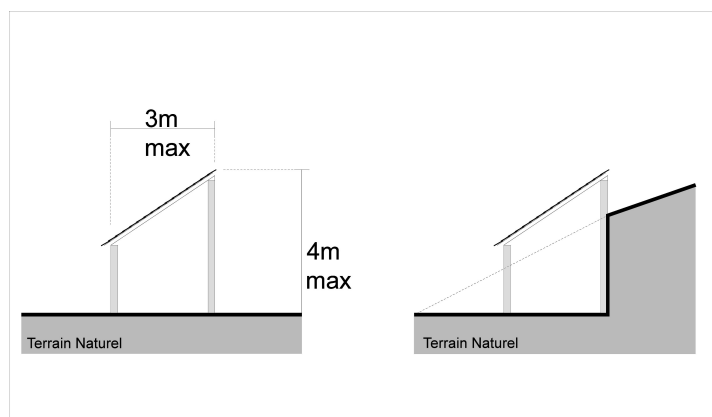


Nuancier pour ferronneries et menuiseries.

5) Toitures

Les toitures en pente pourront être couvertes avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierres (schiste, ardoises) ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels ; elles seront alors de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **70% et 100%**.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



Les couvertures en bardeaux de bois sont autorisées.

Les couvertures en tuiles (autres que des tuiles de terre cuite plates ardoisées mentionnées ci-dessus) de quelles formes et aspects que ce soient sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.

Les toitures en bardages ou en tôles métalliques sont tolérées : les matériaux de couverture devront respecter le nuancier propre aux bardages métalliques. Les pentes de toitures seront alors compatibles avec l'architecture traditionnelle locale. Les toitures métalliques devront obligatoirement observer un débord de toit d'au moins 30cm par rapport au nu de la façade et sur toutes les faces (sauf en cas d'implantation en mitoyenneté et sur le côté concerné).

Quelques soient les systèmes de couvertures retenus, les pentes de toit (en cas de toiture non plate) ne pourront être inférieure à 30%.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux paysages environnants.

Les émergences techniques en toitures, telles que les appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capo-

tage, vanelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration respectant le nuancier propre aux bardages métalliques.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture en observant la même pente et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale dans des conditions similaires à tout édifice technique, comme explicité précédemment.

7) Clôtures

Les clôtures doivent être composées d'un grillage métallique souple non gainé (interdiction d'emploi de panneaux rigides) soutenu par un ensemble de pieux de bois. Leur hauteur ne pourra en aucun cas excéder 1,80m.

Pour des raisons de sécurisation des activités, l'emploi de dispositifs anti-intrusion de type fil barbelé ou clôtures électrifiées sont autorisés.

En cas d'activités extérieures de stockage ou d'installation techniques extérieures pouvant impacter la qualité du paysage, elles seront obligatoirement doublées de haies vives.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public uniquement lorsqu'elles peuvent être en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente (destinés au public) et 0,5 place par personne travaillant sur le site (se baser sur le calcul d'effectifs de la notice de sécurité incendie), et avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 0,5 place par personne travaillant sur le site (se baser sur le calcul d'effectifs de la notice de sécurité incendie), avec un minimum de 2 places.

En cas d'aménagement d'habitation (devant rester limité et exceptionnel pour le gardiennage du site) :

- 2 places de stationnement minimum par logement.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum 40% de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, caillades, etc.),

A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

Pour Rappel : dispositions III.6 du PPRI « Haut Tarn – Tarnon - Mimente »

« *Tout aménagement*

- *devra conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels ainsi que des divers dispositifs et ouvrages hydrauliques existants, en incluant les mesures compensatoires aux effets de l'aménagement modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis à vis des risques.*

- *devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires aux effets aggravant de l'aléa inondation. »*

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone 1AUa recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat et est soumise à l'assainissement autonome.

La zone 1AUa pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux, dont les aménagements de la zone 1AUa devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes (pièce n°3 du PLU).

- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans le périmètre de protection de la ferme située à Fraissinet-bourg inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, dans ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

> Localisation

Cette zone correspond à l'extension prévue à l'Est du hameau de Rûnes.

> Principaux objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants et développer l'habitat au contact du village ;
- Préservation de la silhouette et du caractère des ensembles bâtis.
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable ;

> Principales traductions réglementaires

- Règles autorisant l'habitat, les commerces, les équipements, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation utiles au fonctionnement urbain collectif, etc. ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ;

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone 1AUa pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux, et les aménagements de cette zone devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes (pièce n°3 du PLU).

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne devront pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètres** et devront avoir un aspect compatibles avec les bancels traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site).

> Article 3 : Accès et voirie1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Pour la sécurité incendie, les accès doivent desservir les constructions par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière.
- hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- rayon en plan des courbes de 8 m minimum.
- pente maximum de 15 %
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être tolérées à la condition qu'elles soient équipées d'un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour. En aucun cas, toute voie nouvelle ne peut constituer d'impasse pour la circulation des piétons et cyclistes.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans le secteur AUa, les dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées, soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Tout projet d'habitat collectif doit garantir une aire de stockage des ordures ménagères, soit extérieure et couverte, soit intérieure et correctement ventilée, d'une surface au moins égale à 4m².

5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,

- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

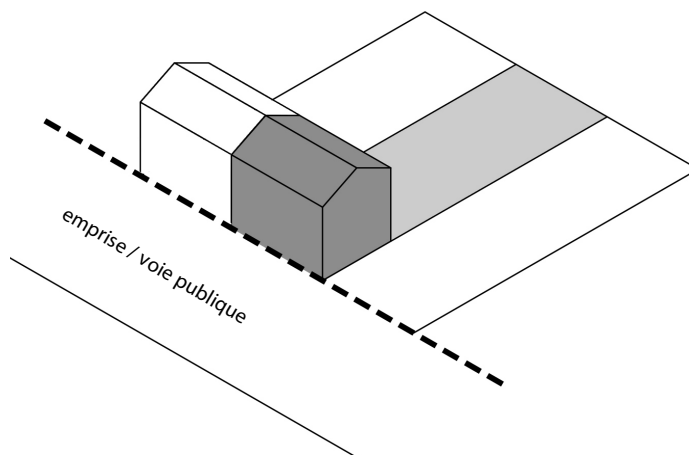
> Article 5 : **Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

> Article 6 : **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées à **l'alignement** des voies publiques existantes à élargir ou à créer. (1)



Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà existantes ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies, elles doivent alors respecter, au nu de la façade, un **recul minimum de 3m**.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques : l'alignement peut être établi que sur l'une d'entre elles,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, modénatures ornementales ou balcons de faibles largeurs) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière, et sont limitées à un débordement maximum de 0,5 mètre.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation en limite séparative est autorisée. Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **85%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **11,00 mètres** de « hauteur maximum ».
En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux cœurs de villages, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions anciennes de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à conserver l'existant.

Les façades en pierres existantes (surtout celles composées de blocs de granit de type « cyclopéens ») doivent être impérativement conservées et restaurées; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment, y compris dans la manière de réaliser les ouvrages de linteaux – arcs en pierres).

Les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 2 à 3 pour 1).

Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Sur une même façade, il ne peut y avoir de disparité dans le traitement des percements et des encadrements.

La création d'appuis de fenêtre ou de baie en saillie sur la façade de quelques formes qu'ils soient est interdite.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée ou grattée fin. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou induisant un relief marqué sont interdites sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments maçonnés massifs dont les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.), ou en bois. Dans le cas d'emmarchements bois, les structures métalliques sont autorisées et devront respecter en termes de couleurs le nuancier propre aux ferronneries.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à caissons intérieurs ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.



4) Ferronneries

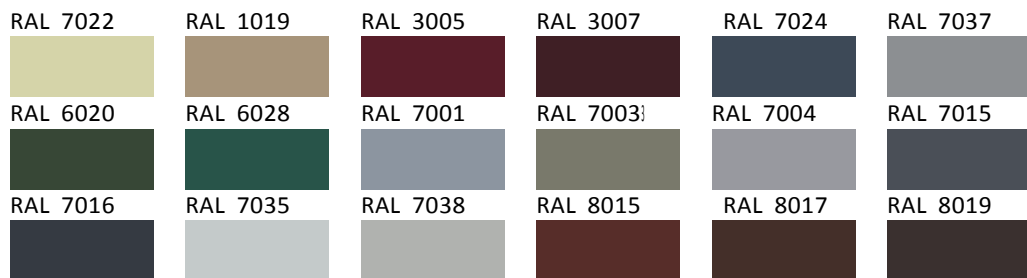
NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

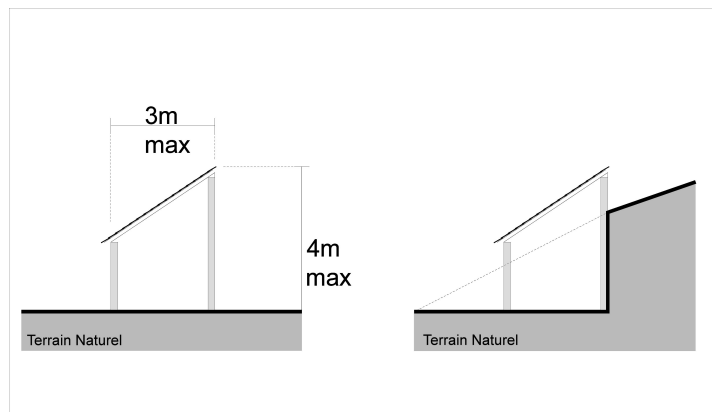
Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.



5) Toitures

Les toitures en pente sont obligatoires et de volume simple. La pente doit être comprise entre **70% et 100%** et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans le respect des typologies traditionnelles locales (coyau).

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



Les couvertures seront réalisées avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des **lauzes de pierres** (schiste, ardoises) **ou du bois** (mélèze, châtaigner) dans le respect des ouvrages traditionnels. Tout autre traitement est interdit.

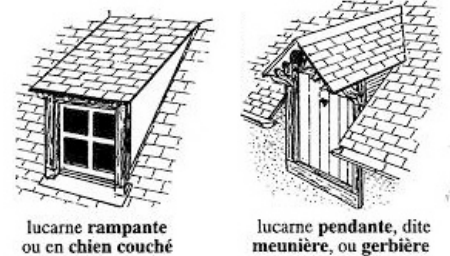
Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », sont conservés et restaurés.

Les toitures d'aspect « tôles métalliques » et les toitures d'aspect « tuiles » sont interdites.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade. Leur couronnement devra être réalisés dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une pierre plate sur 4 appuis et surmontée d'une pierre verticale.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle.



6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère, ventelles ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques peut être autorisée à condition qu'ils soient architecturalement intégrés à la construction. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en sur-réparateur et doivent observer la même inclinaison que la toiture. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 40% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,40 mètres** de hauteur totale.

4 types de clôtures principalement sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux. Le traitement des pilastres éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales (couronnements par statuettes interdits).

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont ponctuellement pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement collectifs sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handi-capé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire). Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum, et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum 15% de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, ca-lades, etc.),

A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

Pour Rappel : dispositions III.6 du PPRI « Haut Tarn – Tarnon - Mimente »

« *Tout aménagement*

- devra conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels ainsi que des divers dispositifs et ouvrages hydrauliques existants, en incluant les mesures compensatoires aux effets de l'aménagement modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis à vis des risques.

- devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires aux effets aggravant de l'aléa inondation. »

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1AUBa

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone 1AUBa recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen terme et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat et pourra accueillir une nouvelle mairie et ses équipements et espaces publics attenants.

La zone 1AUBa pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux, dont les aménagements de la zone 1AUBa devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes (pièce n°3 du PLU).

- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans le périmètre de protection de la ferme située à Fraissinet-bourg inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, dans ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans les plans d'alignement du Conseil Départemental. Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

> Localisation

Cette zone correspond à l'extension du cœur du hameau de Fraissinet bourg sur la partie occidentale entre la zone UA et la zone UE existantes. Cette zone est également présente sur la partie Nord du hameau de Labrousse au contact du secteur UBa et au Serre entre la zone 1AUBa et la zone 2AUEa.

> Principaux objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants et développer l'habitat au contact du village ;
- Mixité fonctionnelle : possibilité d'implantation d'une nouvelle mairie, d'équipements et d'espaces publics attenants ;
- Préservation de la silhouette et du caractère des ensembles bâtis.

> Principales traductions règlementaires

- Règles autorisant la mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements, installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation utiles au fonctionnement urbain collectif) ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles d'intégration architecturale concernant l'aspect extérieur.
- Constructibilité limitée à l'équipement de la zone (VRD / assainissement).
- Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur le secteur.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone 1AUBa pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux, et les aménagements de cette zone devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes (pièce n°3 du PLU).

Sont admises les opérations de 4 logements et plus, ou représentant une Surface De Plancher (SDP) d'habitat supérieure à 300 m², à condition d'affecter 25% des habitations réalisées au logement social (locatif).

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne devront pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètres** et devront avoir un aspect compatibles avec les bancelles traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site).

> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Pour la sécurité incendie, les accès doivent desservir les constructions par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière.
- hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- rayon en plan des courbes de 8 m minimum.
- pente maximum de 15 %
- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème fa-

mille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être tolérées à la condition qu'elles soient équipées d'un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour. En aucun cas, toute voie nouvelle ne peut constituer d'impasse pour la circulation des piétons et cyclistes.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans le secteur 1AUBa, les dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées, soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Tout projet d'habitat collectif doit garantir une aire de stockage des ordures ménagères, soit extérieure et couverte, soit intérieure et correctement ventilée, d'une surface au moins égale à 4m².

5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,

- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute implantation doit respecter, au nu de la façade, un **recul minimum de 3m**.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les deux cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

Les saillies (toiture, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées à condition de ne présenter, sur l'espace public, aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière. Les balcons sont interdits.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **3 mètres**.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol**1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions**1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions**

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **9,00 mètres** de «hauteur maximum».

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, ou grattée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou écrasé sont interdites sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

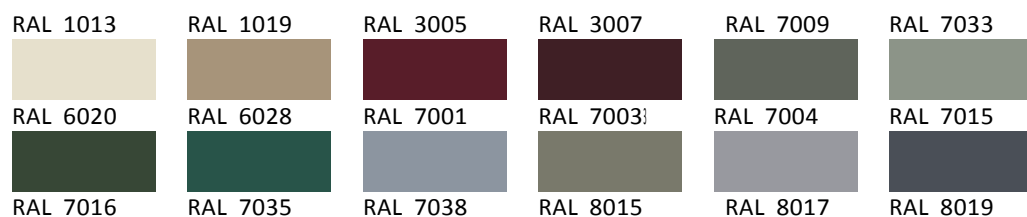
3) Menuiseries

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à caissons intérieurs ou à capucine.

Les stores ou volets roulants sont autorisés à condition que le mécanisme d'enroulement (coffre) ne soit pas visible en façade mais intégré soit à l'intérieur de la construction, soit en ouvrage linteau maçonné. Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les stores, volets roulant et portes de garage doivent respecter le nuancier propre aux menuiseries et avoir la même teinte que l'ensemble des menuiseries de la construction, sans disparité entre elles.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.





4) Ferronneries

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

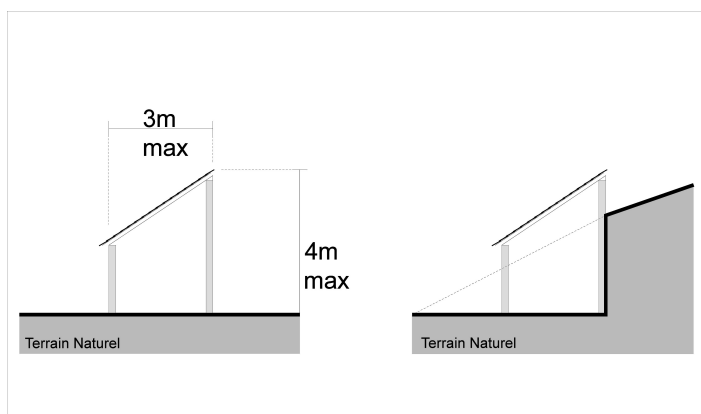
Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.



5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente doit être comprise entre **70% et 100%** et doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Un pourcentage plus adouci en partie basse du toit peut être autorisé dans le respect des typologies traditionnelles locales (coyau).

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



Les couvertures seront réalisées avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté, des lauzes de pierres (schiste, ardoises) ou du bois (mélèze, châtaigner) ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels environnants.

Les toitures en bardages type bac acier ou tôles métalliques et les toitures type tuiles rondes et de teintes « ocre ou brique » sont interdites.

Les toitures traitées par jointure de bout en zinc ou acier sont autorisées à condition qu'elles respectent les mêmes pentes que les toitures traditionnelles devant être comprises entre 70% et 100%.

Les cheminées doivent être maçonnées avec le même traitement que la façade. Leur couronnement devra être réalisés dans le respect des typologies traditionnelles locales et composé d'une partie plate (pierre ou béton) sur 4 appuis et surmontée d'une pierre verticale. Elles peuvent aussi être traitées de façon contemporaine par l'emploi de conduits métalliques chromés.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit ponctuellement en tant qu'éléments de raccordement entre toits dans une limite d'emprise inférieure ou égale à 20% de la surface

totale des toitures de la construction, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied. Dans ces deux cas précis leurs emprises ne peuvent excéder 50% de la surface totale des toitures de la construction.

Les ouvertures de toitures sont seulement autorisées sous forme de « lucarnes rampantes » ou de « lucarnes meunières » dans la mesure où leurs couvertures respectent les règles précédemment édictées (matériaux, pentes). Dans tous les cas, leurs nombres et leurs proportions doivent être limités et employés de façon exceptionnelle.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale et devront respecter le nuancier propre aux ferronneries.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,40 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4).

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement collectifs sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handi-capé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire). Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher inclus ;
- 2 places de stationnement au-delà de 50 m² de surface plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :

- 1 place de stationnement par logement de type studio ou T1 ;
- 1,5 places de stationnement par logement de type T2 ;
- 2 places de stationnement par logement de type T3 et au-dessus.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Aucune place de stationnement n'est exigée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum, et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum **40%** de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, calades, etc.),

A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

Pour Rappel : dispositions III.6 du PPRI « Haut Tarn – Tarnon - Mimente »

« *Tout aménagement*

- devra conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels ainsi que des divers dispositifs et ouvrages hydrauliques existants, en incluant les mesures compensatoires aux effets de l'aménagement modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis à vis des risques.

- devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires aux effets aggravant de l'aléa inondation. »

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 1AUEa

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone 1AUEa recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

La zone 1AUEa pourra être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux, dont les aménagements de la zone 1AUEa devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes (pièce n°3 du PLU).

> Localisation

Cette zone se situe sur la partie orientale du hameau du Serre.

> Principaux objectifs

- Accueil d'activités économiques ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis.

> Principales traductions règlementaires

- Règles autorisant les activités (commerces, artisanat, etc.) ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles d'intégration architecturale concernant l'aspect extérieur.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles mentionnées à l'article 1AUEa-2 suivant ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation autres que celles mentionnées à l'article 1AUEa-2 ci-après ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ;

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUEa sont admises, à condition qu'elles respectent le caractère principal de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation à vocation économique ou d'équipement public.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est impérativement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, à raison d'un logement par entité économique. Dans ses conditions, la Surface De Plancher (SDP) réservée à l'habitation ne pourra excéder 80 m². La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne devront pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètres** et devront avoir un aspect compatibles avec les bancelles traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site).

> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Pour la sécurité incendie, les accès doivent desservir les constructions par une voie ayant les caractéristiques suivantes :

- chaussée revêtue d'une largeur minimale de 5 m et susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes sur l'essieu arrière.
- hauteur libre sous-ouvrage de 3,50 m minimum.
- rayon en plan des courbes de 8 m minimum.
- pente maximum de 15 %

- si une voie est en impasse, et que sa longueur est supérieure à 30 m, elle doit comporter en son extrémité une placette de retournement. Toutefois, pourront se situer à moins de 60 m d'une voie ouverte à la circulation définie ci dessus, les immeubles de 1ère et 2ème famille (plancher bas du dernier niveau habitable se situe à moins de 8m du niveau d'accès des secours).

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation publique peuvent être tolérées à la condition qu'elles soient équipées d'un dispositif de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour. En aucun cas, toute voie nouvelle ne peut constituer d'impasse pour la circulation des piétons et cyclistes.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Dans le secteur 1AUEa, les dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées, soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

Tout projet d'habitat collectif doit garantir une aire de stockage des ordures ménagères, soit extérieure et couverte, soit intérieure et correctement ventilée, d'une surface au moins égale à 4m².

5) Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions réalisées sur le terrain doivent impérativement garantir une défense extérieure contre l'incendie efficace :

- soit des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,

- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les nouvelles constructions doivent observer un **recul de 5 mètres**.

NB : L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation en limite séparative est autorisée (Le pétitionnaire devra alors particulièrement veiller à respecter les normes incendies en vigueur). Quand le bâtiment ne jouxte

pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 mètres**.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **9,00 mètres** de « hauteur maximum ». En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère dans l'environnement, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

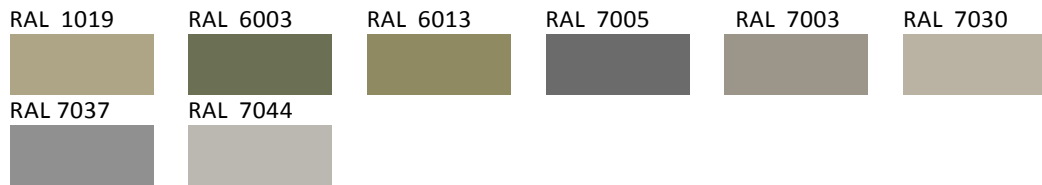
L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (agglôs de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Les bardages bois, à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis ni lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel.

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries en bois sont autorisées.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier propres aux ferronneries (voir ci-après) ou similaires. Les menuiseries, stores ou volets roulants de teintes blanches sont interdites.

Dans tous les cas, il ne peut y avoir de disparité de traitement des menuiseries entre elles au sein d'un même bâtiment.

4) Ferronneries

Tout ouvrage métallique, de ferronnerie et de serrurerie devra arborer un traitement sobre, sans fioriture ni pastiche régionaliste de quelle destination ou d'époque que ce soit. Ils doivent être réalisés avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails et ouvrages d'occultation doivent être composés, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles micro-perforées rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

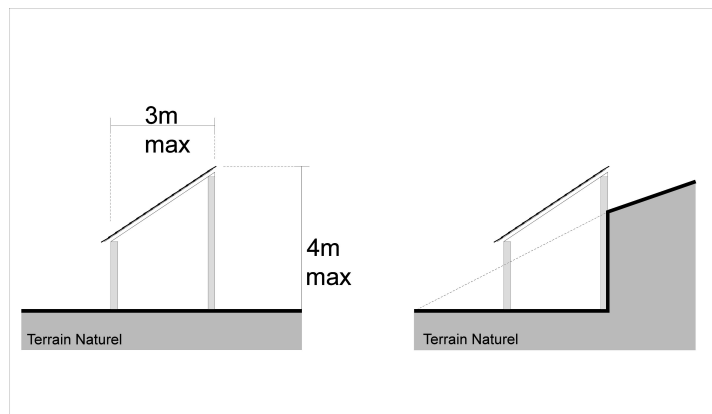


Nuancier pour ferronneries et menuiseries.

5) Toitures

Les toitures en pente pourront être couvertes avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes de pierres (schiste, ardoises) ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées dans le respect des ouvrages traditionnels ; elles seront alors de volume simple, de une à deux pentes comprises entre **70% et 100%**.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



Les couvertures en bardeaux de bois sont autorisées.

Les couvertures en tuiles (autres que des tuiles de terre cuite plates ardoisées mentionnées ci-dessus) de quelles formes et aspects que ce soient sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.

Les toitures en bardages ou en tôles métalliques sont tolérées : les matériaux de couverture devront respecter le nuancier propre aux bardages métalliques. Les pentes de toitures seront alors compatibles avec l'architecture traditionnelle locale. Les toitures métalliques devront obligatoirement observer un débord de toit d'au moins 30cm par rapport au nu de la façade et sur toutes les faces (sauf en cas d'implantation en mitoyenneté et sur le côté concerné).

Quelques soient les systèmes de couvertures retenus, les pentes de toit (en cas de toiture non plate) ne pourront être inférieure à 30%.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux paysages environnants.

Les émergences techniques en toitures, telles que les appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vantelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration respectant le nuancier propre aux bardages métalliques.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture en observant la même pente et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale dans des conditions similaires à tout édifice technique, comme explicité précédemment.

7) Clôtures

Les clôtures doivent être composées d'un grillage métallique souple non gainé (interdiction d'emploi de panneaux rigides) soutenu par un ensemble de pieux de bois. Leur hauteur ne pourra en aucun cas excéder 1,80m.

Pour des raisons de sécurisation des activités, l'emploi de dispositifs anti-intrusion de type fil barbelé ou clôtures électrifiées sont autorisés.

En cas d'activités extérieures de stockage ou d'installation techniques extérieures pouvant impacter la qualité du paysage, elles seront obligatoirement doublées de haies vives.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public uniquement lorsqu'elles peuvent être en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente (destinés au public) et 0,5 place par personne travaillant sur le site (se baser sur le calcul d'effectifs de la notice de sécurité incendie), et avec un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 0,5 place par personne travaillant sur le site (se baser sur le calcul d'effectifs de la notice de sécurité incendie), avec un minimum de 2 places.

En cas d'aménagement d'habitation (devant rester limité et exceptionnel pour le gardiennage du site) :

- 2 places de stationnement minimum par logement.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum 40% de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, calades, etc.),

A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

Pour Rappel : dispositions III.6 du PPRI « Haut Tarn – Tarnon - Mimente »

« Tout aménagement

- devra conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels ainsi que des divers dispositifs et ouvrages hydrauliques existants, en incluant les mesures compensatoires aux effets de l'aménagement modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis à vis des risques.

- devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires aux effets aggravant de l'aléa inondation. »

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone 2AUEa

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone 2AUEa recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

En l'état actuel la zone 2AUEa est bloquée, elle pourra être ouverte effectivement à l'urbanisation après modification du PLU lorsque les réseaux de la commune, auront été mis à niveau pour satisfaire aux besoins des établissements qui s'y installeront.

> Localisation

Cette zone se situe sur la partie orientale du hameau du Serre.

> Principaux objectifs

A moyen terme :

- Accueil d'activités économiques ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis.

A court terme :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des réseaux.

> Principales traductions règlementaires

A moyen terme :

- Règles autorisant les activités (commerces, artisanat, etc.) ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis ;
- Règles d'intégration architecturale concernant l'aspect extérieur.

A court terme :

- Constructibilité limitée à l'équipement de la zone (VRD).

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sans Objet.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans Objet.

> Article 3 : Accès et voirie

Sans Objet.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Sans Objet.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans Objet.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les nouvelles constructions doivent observer un **recul de 5 mètres**.

NB : L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique aussi aux voies privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abri de voyageurs) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation en limite séparative est autorisée (Le pétitionnaire devra alors particulièrement veiller à respecter les normes incendies en vigueur). Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **5 mètres**.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans Objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Sans Objet.

> Article 11 : Aspect extérieur

Sans Objet.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Sans Objet.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans Objet.

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Sans Objet.

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Sans Objet.

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones Agricoles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

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

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

- Rappel : Figurent sur le zonage, des prescriptions concernant des éléments du patrimoine à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1-5-II.
- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans les plans d'alignement du Conseil Départemental. Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

La zone A comporte un secteur :

Secteur Ac :

Ce secteur appelle à recevoir des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans le périmètre de protection de la ferme située à Fraissinet-bourg inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, dans ce périmètre, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

> Localisation

La zone A correspond aux abords des hameaux de caractère et aux secteurs de grandes valeurs des sols ou des paysages.

Secteur Ac :

Ce secteur correspond aux terrains d'élevage à Labrousse, Rûnes, Fraissinet bourg, Raoules et Finialettes.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone A :

- Maintien/développement de l'activité agricole.

Dans le secteur Ac :

- Maintien et développement des activités agricoles, en éloignement des zones habitées.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone A :

- Interdiction de toute nouvelle construction;

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ac :

- Règles autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Règles autorisant la diversification des activités agricoles (agritourisme).

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interditesDans l'ensemble de la zone A :

Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de celles expressément mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur Ac :

- Les terrains de campings et de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes, hormis aux conditions de l'article A-2 suivant ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les éoliennes et les champs photovoltaïques.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont autorisés :

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les travaux confortatifs sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- La création de gîtes/chambres d'hôtes au sein des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Le changement de destination de certaines constructions agricoles est permis dès lors que celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage comme éléments du patrimoine au titre de l'article L123-1-5-II.
- l'extension soit limitée dans le temps à une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU, dans la limite de **40%** de la surface de plancher initiale pour les constructions inférieures à 100m² et de **30%** de la surface de plancher pour les constructions supérieures à 100m².
- les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne devront pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètres** et devront avoir un aspect compatibles avec les bancelles traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site).
- Les abris pour le bétail :

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables, c'est à dire d'abris agricoles légers ne nécessitant aucun équipement, non implantés en ligne de crête, avec une surface inférieure à **28,00 mètres carré** d'emprise au sol.

Les abris à bétail autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : **L=4,00 mètres et l = 4,00 mètres.**
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à 3,50 mètres au haut du toit.

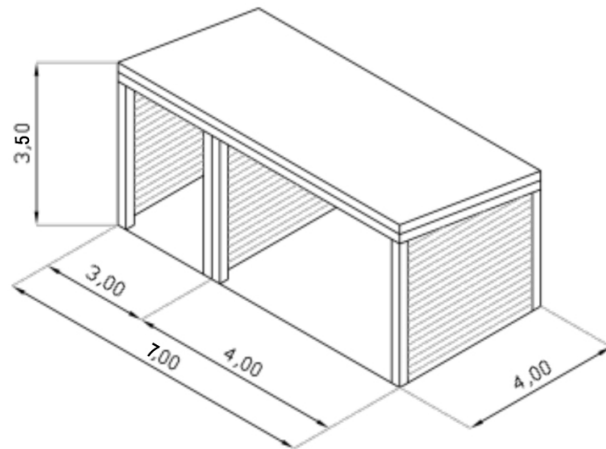
Chaque abri à bétail peut être accompagné d'un abri à fourrage, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à bétail. Les abris à fourrage autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : **L=3,00 mètres et l = 4,00 mètres.**
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,50 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à bétail et d'un abri à fourrage ne peut excéder les dimensions maximales suivantes : **L=7,00 mètres et l = 4,00 mètres.**

Les abris à bétail et à fourrage seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.



Dans le secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Tout type de bâtiment sous réserve que le pétitionnaire démontre que la construction est absolument nécessaire aux besoins de l'activité agricole sur cette parcelle.
- Les ouvrages de rétention hydraulique ou de protection d'intérêt général indispensables à la régulation des crues, après étude hydraulique.
- Les surfaces de plancher destinées au commerce peuvent être admises (dans la limite de 40m²) à conditions d'être réservées à la commercialisation sur place des produits de l'exploitation.

Cette dernière condition n'est pas à appliquer lors de la création d'un nouveau siège d'exploitation. Dans ce cas, le choix du lieu d'implantation sera effectué de manière à limiter l'impact paysager des constructions et proposera la meilleure intégration paysagère possible ;

- Les serres ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone ;
- Les abris de jardin et autres constructions légères non habitables sont autorisés en zone Ac, à conditions :
 - de ne pas dépasser 8 m² de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur totale ;
 - qu'ils soient destinés à une activité de jardinage, de loisirs ou de jardins familiaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

> Article 3 : Accès et voirie1) Accès

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseauxDans l'ensemble de la zone A :

Non règlementé.

Dans le secteur Ac :1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Les dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est strictement interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Tout raccordement en zone agricole doit obligatoirement être réalisé en souterrain. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être en respectant un recul minimal de **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.
- Lorsqu'il s'agit de projet de services publics ou d'intérêt collectif.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **5,00 mètres**.

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

2) Emprise au sol maximum

Les emprises au sol des constructions ne devront pas représenter une surface supérieure à **50%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération pour les parcelles **de plus de 501 m²** et de **80%** pour les parcelles de **1 à 500 m²**. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ou installation ne peut excéder **11,00 mètres** de «hauteur maximum». En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

La « hauteur maximum » pourra être porté à **15,00 mètres** pour les installations spécifiques de type « installation de séchage en grange » et limité à **6,00 mètres** pour les « tunnels agricoles ».

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir une bonne insertion paysagère dans l'environnement, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

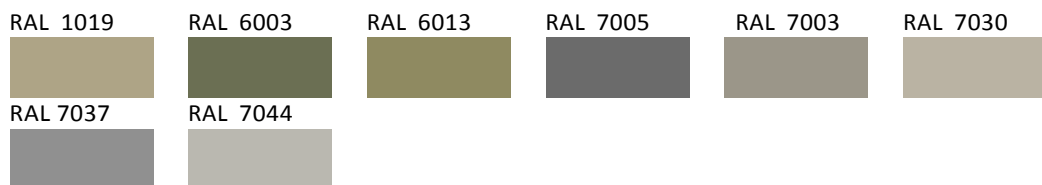
L'utilisation des ciments en enduit extérieur est interdite.

Les matériaux destinés à être enduits (aggloms de ciment, etc.) le seront obligatoirement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Les bardages bois, à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis ni lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

Les bardages extérieurs métalliques ou composites devront obligatoirement respecter les teintes suivantes ou similaires :



2) Enduits / Parements

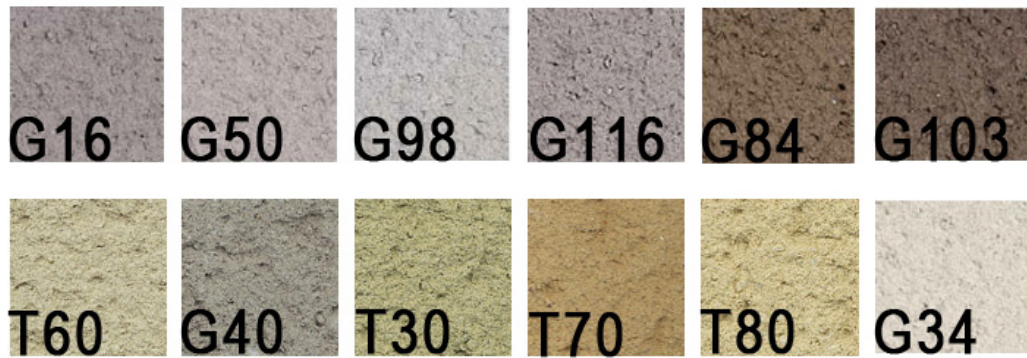
Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écaillée. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries en bois sont autorisées.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier propres aux ferronneries (voir ci-après) ou similaires. Les menuiseries, stores ou volets roulants de teintes blanches sont interdites.

Dans tous les cas, il ne peut y avoir de disparité de traitement des menuiseries entre elles au sein d'un même bâtiment.

4) Ferronneries

Tout ouvrage métallique, de ferronnerie et de serrurerie devra arborer un traitement sobre, sans fioriture ni pastiche régionaliste de quelle destination ou d'époque que ce soit. Ils doivent être réalisés avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails et ouvrages d'occultation doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles micro-perforées rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

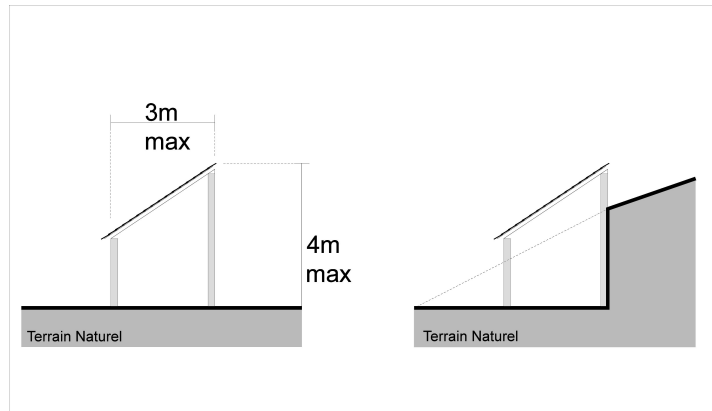


Nuancier pour ferronneries et menuiseries.

5) Toitures

Les toitures en pente pourront être couvertes avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées ; elles seront alors de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 70% et 100%.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



Les couvertures en bardeaux de bois sont autorisées.

Les couvertures en tuiles (autre que des tuiles de terre cuite plate ardoisée mentionnées ci-dessus) de quelle forme et aspect que ce soit sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.

Les toitures en bardages ou en tôles métalliques sont tolérées : les matériaux de couverture devront respecter le nuancier propre aux bardages métalliques. Les pentes de toitures seront alors compatibles avec l'architecture traditionnelle locale. Les toitures métalliques devront obligatoirement observer un débord de toit d'au moins 30cm par rapport au nu de la façade et sur toutes les faces (sauf en cas d'implantation en mitoyenneté et sur le côté concerné).

Quelques soient les systèmes de couvertures retenus, les pentes de toit (en cas de toiture non plate) ne pourront être inférieure à 30%.

Les toitures traitées par jointure de bout en zinc ou en acier sont autorisées à condition qu'elles respectent les mêmes pentes que les toitures traditionnelles devant être comprises entre **70% et 100%**.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment et aux paysages environnants.

Les émergences techniques en toitures, telles que les appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, doivent être regroupées et dissimulées, par des acrotères de hauteur adaptée ou par des structures de type grilles, caillebotis, capotage, vantelles, etc. Ces dispositifs seront obligatoirement peints ou teintés dans la masse d'une coloration respectant le nuancier propre aux bardages métalliques.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires et/ou photovoltaïques doivent être intégrés à la couverture en observant la même pente et non en surépaisseur.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale dans des conditions similaires à tout édicule technique, comme explicité précédemment.

7) Clôtures

Les clôtures doivent être composées d'un grillage métallique souple non gainé (interdiction d'emploi de panneaux rigides) soutenu par un ensemble de pieux de bois. Leur hauteur ne pourra en aucun cas excéder 1,80m.

Pour des raisons de sécurisation des activités, l'emploi de dispositifs anti-intrusion de type fil barbelé ou clôtures électrifiées sont autorisés.

En cas d'activités extérieures de stockage ou d'installation techniques extérieures pouvant impacter la qualité du paysage, elles seront obligatoirement doublées de haies vives.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Non règlementé

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum 50% de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, ca-lades, etc.),

A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

Pour Rappel : dispositions III.6 du PPRI « Haut Tarn – Tarnon - Mimente »

« *Tout aménagement*

- devra conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels ainsi que des divers dispositifs et ouvrages hydrauliques existants, en incluant les mesures compensatoires aux effets de l'aménagement modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis à vis des risques.

- devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires aux effets aggravant de l'aléa inondation. »

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Naturelles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- Rappel : Une partie de la zone est comprise dans les plans d'alignement du Conseil Départemental. Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

La zone N comporte deux secteurs.

Secteur Nc :

Ce secteur diffère de l'ensemble de la zone N du fait de la possibilité de raccordement à l'assainissement collectif.

Secteur Nt :

Ce secteur appelle à être restructuré pour améliorer l'accueil des estivants (informations, petite restauration, etc...) sous forme d'aménagements extérieurs paysagers et de « constructions légères démontables » disposés de façon ponctuelle dans l'espace sans créer de continuum.

> Localisation

Cette zone correspond dans l'ensemble à la zone cœur du Parc national des Cévennes (aux sommets des reliefs) ainsi qu'aux principales tourbières et à la partie Sud de la commune, le long du Tarn.

Secteur Nc :

Ce secteur est localisé au contact du hameau de Fraissinet bourg, au contact de la partie Sud du hameau de Rûnes et à l'Ouest de Plaisance dans le « lacet » de la départementale.

Secteur Nt :

Ce secteur est localisé aux abords du site naturel de la cascade de Rûnes, en retrait par rapport à la cascade et non visible depuis (accès piétonnier uniquement), mais proche de la RD35.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone N :

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone N :

- Principe d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée ;

Dans le secteur Nt :

- Principe d'inconstructibilité à l'exception des projets et équipements touristiques spécifiques, légers et démontables.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites*Dans l'ensemble de la zone N :*

- Toute nouvelle construction ou installation ou occupations du sol autres que celles admises aux conditions fixées à l'article 2 suivant.

Dans le secteur Nt :

- Toute nouvelle construction, installation ou occupations du sol autres que celles admises aux conditions fixées à l'article 2 suivant.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les travaux confortatifs sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et que les ouvrages de soutènement ne devront pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 mètres** et devront avoir un aspect compatibles avec les bancels traditionnels (matériaux conformes à la géologie du site).
- Les abris pour le bétail :

Il s'agit obligatoirement de structures légères et démontables, c'est à dire d'abris agricoles légers ne nécessitant aucun équipement, non implantés en ligne de crête, avec une surface inférieure à **28,00 mètres carré** d'emprise au sol.

Les abris à bétail autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : **L=4,00 mètres et l = 4,00 mètres.**
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à 3,50 mètres au haut du toit.

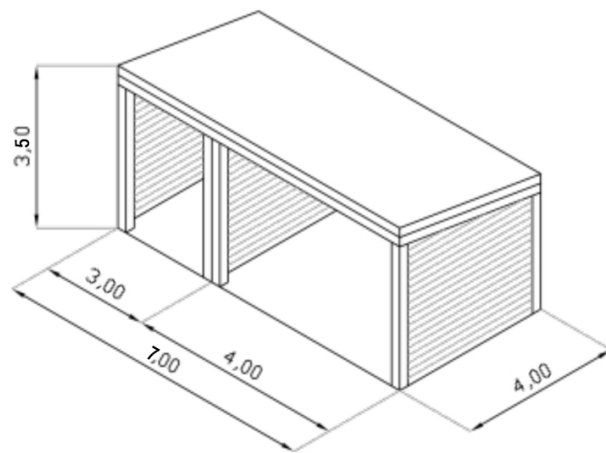
Chaque abri à bétail peut être accompagné d'un abri à fourrage, qui doit être accolé sur la largeur de l'abri à bétail. Les abris à fourrage autorisés doivent présenter obligatoirement les caractéristiques suivantes :

- base rectangulaire dont les dimensions maximales sont : **L=3,00 mètres et l = 4,00 mètres.**
- Toiture à une pente (les toitures à faible pente sont autorisées).
- Hauteur maximale limitée à **3,50 mètres** au haut du toit.

Il résulte des règles visées ci-dessus que l'emprise au sol d'un ensemble composé d'un abri à bétail et d'un abri à fourrage ne peut excéder les dimensions maximales suivantes : **L=7,00 mètres et l=4,00 mètres.**

Les abris à bétail et à fourrage seront réalisés obligatoirement au moyen d'une structure légère. Seules les enveloppes en bois (bardage) sont autorisées.

Pour la couverture les plaques de fibre bitumées et le bac acier peuvent être autorisés. La couverture devra obligatoirement respecter les teintes du nuancier visé au paragraphe 1) ci-dessus.



Dans le secteur Nt :

- Les équipements publics nécessaires à l'accueil, l'information et à l'encadrement du public ainsi que les constructions légères démontables dédiées aux activités touristiques et de loisirs saisonnières (hébergements de faibles capacités, restauration). A condition qu'elles n'impactent pas l'environnement ni le paysage, les constructions d'équipements publics ne sont pas nécessairement démontables ;

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Notamment, aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone N :

Non réglementé

Dans le secteur Nt :

1) Eau potable

Toute construction nouvelle, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle nécessitant un raccordement à l'eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone N :

Les dispositifs individuels de traitement et d'évacuation des eaux usées pourront être autorisés conformément à la législation en vigueur et aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au PLU.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est strictement interdite.

Dans le secteur Nt :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement collecteur par dispositif individuel approprié (exemple pompe de refoulement) pourra être imposé, aux dépens du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent prendre les mesures nécessaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Ils doivent, le cas échéant, prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Tout raccordement en zone agricole doit obligatoirement être réalisé en souterrain. Aucun réseau aérien n'est autorisé à l'exception de l'alimentation Moyenne Tension des postes de transformation.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

- *Dans l'ensemble de la zone N :*

Les constructions doivent être implantés en respectant un recul minimal de **5,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de **5,00 mètres**.

Les équipements et infrastructures d'intérêt général peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

> Article 9 : Emprise au sol

1) Définition et mesure de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au sens du code de l'urbanisme, à savoir comme : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

2) Emprise au sol maximum

Dans l'ensemble de la zone N :

Non réglementé

Dans le secteur Nt :

Les emprises au sol des constructions, même légères et démontables, ne devront pas représenter une surface supérieure à **60%** de la surface de l'assiette foncière de l'opération. Dans le cas d'une reconstruction ou d'une réhabilitation, elles pourront être identiques à celles de la ou des construction(s) existante(s).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition et mesure de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Dans l'ensemble de la zone N :

Toute construction ou installation ne peut excéder **6,50 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas de travaux de rénovation de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Dans le secteur Nt :

Toute construction ou installation ne peut excéder **6,00 mètres** de « hauteur maximum ».

En cas de travaux de rénovation de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des mas isolés et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux cœurs de villages, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être traitées en harmonie avec les constructions traditionnelles locales de manière à garantir la cohérence architecturale de l'ensemble du paysage communal.

Les façades en pierres existantes (surtout celles composées de blocs de granit de type « cyclopiens ») doivent être impérativement conservées et restaurées; leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées ; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment, y compris dans la manière de réaliser les ouvrages de linteaux – arcs en pierres).

Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer. Sur une même façade, il ne peut y avoir de disparité dans le traitement des percements et des encadrements.

Les bardages bois, à lames plaines ou à claires-voies sont autorisés à condition qu'ils soient en bois naturel non composite laissés brut, sans peinture, vernis ni lasure. Ils pourront toutefois bénéficier d'un traitement approprié à condition que ce dernier ne change pas l'aspect du bois naturel et à condition qu'il respecte les normes et labels environnementaux en vigueur.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée ou grattée fin. Les finitions d'aspect gresé (poli), ribé (frotté), projeté, ou induisant un relief marqué sont interdites, sauf prescriptions particulières. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de sobres et en accord avec les teintes des pierres naturelles des constructions traditionnelles (granit / schistes), dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu.



Les références ci-dessus sont issues du nuancier « PAREX-LANKO ». Le règlement n'impose aucune « marque » particulière de produit, mais les teintes employées devront être similaires aux références ci-dessus.

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, à caissons intérieurs ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les portes de garages sont obligatoirement à deux vantaux rabattables ou repliables et peintes dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires (Les portes coulissantes ou basculantes sont interdites).

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ci-dessous ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.



4) Ferronneries

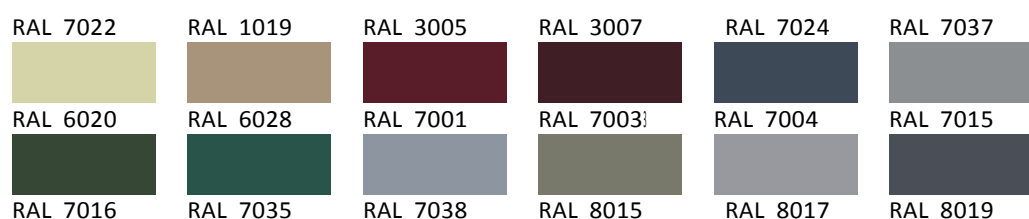
NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité.

Les ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les ferronneries brutes stabilisées sont également autorisées.

Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

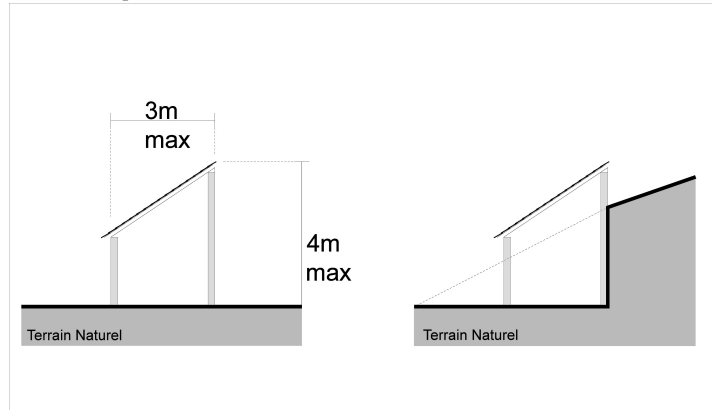




5) Toitures

Les toitures en pente pourront être couvertes avec un matériau ayant la couleur, la texture et le feuilleté des lauzes ou des tuiles de terre cuite plates ardoisées ; elles seront alors de volume simple, de une à deux pentes comprises entre 70% et 100%.

Les toitures à pente simple sont interdites, sauf pour les constructions de petits gabarits ayant une hauteur inférieure ou égale à **4,00 mètres** au sommet sur un terrain naturel plat ou de faible pente. La toiture ne devra pas dépasser **10,00 mètres** de longueur et **3,00 mètres** de largeur (voir croquis ci-contre).



Les couvertures en bardeaux de bois sont autorisées.

Les couvertures en tuiles (autre que des tuiles de terre cuite plate ardoisée mentionnées ci-dessus) de quelles formes et aspects que ce soient sont interdites.

Les toitures végétalisées sont autorisées et même recommandées.

Les toitures en bardages ou en tôles métalliques sont tolérées : les matériaux de couverture devront respecter le nuancier propre aux bardages métalliques. Les pentes de toitures seront alors compatibles avec l'architecture traditionnelle locale. Les toitures métalliques devront obligatoirement observer un débord de toit d'au moins 30cm par rapport au nu de la façade et sur toutes les faces (sauf en cas d'implantation en mitoyenneté et sur le côté concerné).

Quelques soient les systèmes de couvertures retenus, les pentes de toit (en cas de toiture non plate) ne pourront être inférieure à 30%.

Les toitures traitées par jointure de bout en zinc ou en acier sont autorisées à condition qu'elles respectent les mêmes pentes que les toitures traditionnelles devant être comprises entre 70% et 100%.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère, ventelles ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques peut être autorisée à condition qu'ils soient architecturalement intégrés à la construction. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en sur-répaisseur et doivent observer la même inclinaison que la toiture. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 40% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **1,40 mètres** de hauteur totale.

4 types de clôtures principalement sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.
- Les clôtures en pierres (appareillées ou en pierres sèches).
- Les murs-bahuts maçonnés, éventuellement surmontés de fers droits verticaux.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées, mais devront être entretenues afin de ne pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux. Le traitement des pilastres éventuels doit être sobre et dans le respect des typologies traditionnelles locales (couronnements par statuettes interdits).

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont ponctuellement pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

9) Traitement des sols

Pour les aménagements extérieurs dédiés à la circulation et au stationnements des véhicules mais aussi des piétons, l'emploi d'un enrobé ou de traitement (dallages, pavés) de couleurs vives (jaune, ocres rouges, etc.) est interdit.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public. La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement collectifs sont au minimum de **5,00 mètres** pour la longueur et de **2,50 mètres** pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à **3,30 mètres** pour une aire de stationnement « handicapé », et à **2,00 mètres** pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de **5,50 mètres**.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire). Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'activité touristique saisonnière (restauration):

- 1 place de stationnement pour 50 m² de Surface De Plancher de la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum, et doivent rester le plus perméable aux eaux de pluies possible (surfaces engazonnées par exemple).

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 50 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, pourra justifier une majoration de la taxe d'aménagement afin de permettre la réalisation de parcs publics de stationnement.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Pour chaque construction, au minimum 40% de l'assiette foncière doivent rester libre de toute construction, (c'est à dire hors aménagements imperméabilisants).

Constituent des surfaces imperméabilisées les aménagements et traitements suivants :

- Les aménagements et constructions définissant de l'emprise au sol comme précisé dans l'article 9,
- Les piscines,
- Les aménagements et traitement de sols extérieurs compacts pour les terrasses et les cheminements (enrobés non drainants, dallages, dalles, stabilisés, pavés, calades, etc.),

A titre d'exemple, une terrasse bois reposant sur une dalle béton constitue de l'imperméabilisation, une terrasse bois sur structure légère (bois) n'en constitue pas.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même essence.

Les essences plantées doivent appartenir aux variétés locales pour une meilleure adaptation aux conditions naturelles (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère et être implantées à plus de 2,00 mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de **2 mètres** pour les plantations qui dépassant **2 mètres** de hauteur et à la distance de **0.50 mètre** pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite du domaine public.

Pour Rappel : dispositions III.6 du PPRI « Haut Tarn – Tarnon - Mimente »

« Tout aménagement

- devra conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels ainsi que des divers dispositifs et ouvrages hydrauliques existants, en incluant les mesures compensatoires aux effets de l'aménagement modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis à vis des risques.

- devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires aux effets aggravant de l'aléa inondation. »

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

> Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

> Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications

Non réglementé