

COMMUNE DE CAJARC
DEPARTEMENT DU LOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

4 – REGLEMENT du PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Cajarc

P.L.U.

Approuvé le 12 Juillet 2011

1ère modification du PLU - Novembre 2012. (indice M1)

sommaire

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONES DU PLU	9
ZONE UA.....	10
ZONE UB.....	17
ZONE UL	26
ZONE UX.....	33
ZONE AUA.....	41
ZONE AU0.....	48
ZONE AUX2.....	50
ZONE A.....	53
ZONE N	60

PREAMBULE

1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »).

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants :

Article R. 111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R. 111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux **articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement**.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

- Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier.

Ont notamment valeur de servitudes d'utilité publique les Plans de Prévention des Risques par Inondation (PPRI). Les prescriptions des PPRI sont opposables à l'intérieur des périmètres qu'ils définissent et réglementent. A titre indicatif, le périmètre des secteurs concernés est reporté sur le plan de zonage du présent PLU.

- Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et suivants, ainsi que R123-9 et suivants du code de l'urbanisme.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des **articles L. 111-7 et L. 111-8** du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L. 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,

- article L. 111-10 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- article L. 123-6 : prescription de l'élaboration ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Lotissements

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement au terme de dix années.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings :

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre :

- Pour les habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6.
- Les résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36.
- Les caravanes : R.111-37 à R.111-40.
- Les campings : R.111-41 à R.111-43.

Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

Article L. 111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis, en application de l'article L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
- située dans un Secteur Sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un Périmètre de Restauration Immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 du Code de l'Urbanisme (R. 421-28 a),
- inscrite au titre des Monuments Historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques (R. 421-28 b du Code de l'Urbanisme),
- située dans le champ de visibilité d'un Monument Historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créée en application de l'article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c),
- située dans un Site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement,
- identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Caractéristiques générales des zones du PLU

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **zones urbaines en zones à urbaniser**, en **zones agricoles** et en **zones naturelles et forestières**, éventuellement subdivisées en secteurs.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque des « orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au Document Graphique du PLU.

La zone Ua correspond au centre ancien de Cajarc et à ses abords immédiats (boulevard du tour de ville). Il s'agit d'une zone urbaine équipée. Elle est caractérisée par un habitat dense en ordre continu. Elle comprend :

Le **secteur Uah** correspondant au centre bourg de Gaillac et à quelques proches espaces à vocation urbaine.

La zone Ub correspond à l'extension du centre ville et à la partie bâtie du Pech d'Andressac. Il s'agit d'une zone urbaine équipée. Elle est caractérisée par un habitat en ordre continu. Elle est constituée d'habitat d'équipements et des activités.

Le **secteur Uba** correspondant à un secteur accueillant un lotissement durable.

La zone UL est une zone destinée aux sports et loisirs, elle comprend le terrain de camping municipal et les terrains de sports, Elle est destinée à renforcer les équipements existants, et à en accueillir de nouveaux.

La zone Ux est une zone équipée réservée aux activités, à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce. Elle comprend :

Le **secteur Uxe** correspondant à l'emprise de la centrale électrique.

La zone AUa est une zone à urbaniser ouverte destinée à l'habitat, dont l'aménagement et la construction peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble ou suivant un schéma d'aménagement préalablement défini.

La zone AU0 est une zone à urbaniser fermée, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu qu'à la suite d'une modification ou d'une révision simplifiée du PLU.

La zone AUx2 est une zone à urbaniser, réservée aux activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce... Elle est située à proximité de l'actuelle zone d'activité. Elle sera ouverte à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

La zone A est une zone naturelle à vocation agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle comprend :

Le secteur Ac correspond aux secteurs constructibles de la zone agricole dans lesquels seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants

La zone N comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. L'urbanisation nouvelle ne peut y être admise, seule y est autorisée l'extension modérée de constructions existantes. Elle comprend :

Le **secteur Nc** correspond au secteur constructible de la zone naturelle dans lequel des constructions à usage d'habitat individuel sont autorisées.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'**article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme** peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Dispositions applicables a chaque zones du PLU

ZONE Ua

DESTINATION GÉNÉRALE

La zone Ua correspond au centre ancien de Cajarc et à ses abords immédiats (boulevard du tour de ville). Il s'agit d'une zone urbaine équipée. Elle est caractérisée par un habitat dense en ordre continu. Elle regroupe des habitations, des services publics, des commerces et activités nécessaires au maintien des fonctions urbaines de centre ville.

Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Elle peut comporter des installations nécessaires au fonctionnement des activités, habitations et équipements : les garages de véhicules automobiles ainsi que les dépôts de carburants, la transformation et l'extension des installations classées existantes, les installations de chauffage et de réfrigération...

Cette zone comprend des règles particulières d'aspect extérieur des constructions destinées à préserver l'aspect et les matériaux traditionnels utilisés dans le centre ancien de Cajarc.

Elle comprend :

Le secteur Uah : qui recoupe le hameau ancien de Gaillac, dont le caractère est à préserver. Ce secteur n'est pas équipé d'un réseau public d'assainissement.

Une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLE UA.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES A LA ZONE

Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article Ua2.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets ainsi que de vieux véhicules.

Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,

Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique, liés à un mode d'occupation ou d'utilisation du sol autorisé.

Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

Les éoliennes

ARTICLE UA 2

Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE UA.3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

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

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette mesure ne s'applique pas à la desserte des installations et équipements publics.

La largeur minimale d'emprise des voies est de 7 mètres pour une chaussée de minimum 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UA.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement / Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le **secteur Uah.** à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum. Ces surfaces imperméabilisées ne seront liées qu'aux impératifs techniques liés aux occupations et utilisations du sol admises sur la parcelle.

Electricité et autres réseaux:

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ARTICLE UA.5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

ARTICLE UA.6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique :

- Si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait,
- Si le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou bien en cas d'opérations groupées d'habitat, des constructions en retrait pourront être autorisées.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

-Si l'aspect général de la voie l'exige,

Pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment),

Si les contraintes de la circulation l'exigent.

- Pour les annexes et autres constructions secondaires, comme les garages, abris de jardin, ...

ARTICLE UA.7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 6m.

ARTICLE UA.8

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

Néant.

ARTICLE UA.9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

- Soit une hauteur de façade, mesurée :
à la corniche ou à l'égout dans le cas d'un toit en pente,
à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.

Dispositions particulières à la zone

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 8 mètres mesurés à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

ARTICLE UA.11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORD

Intégration

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les paraboles devront être implantées le plus discrètement possible.

Pour les bâtiments d'activités, sont imposés les bardages de couleur mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente ou bois.

Les constructions anciennes restaurées en vue de l'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un soin particulier pour la préservation du caractère architectural, la mise en valeur des matériaux traditionnels.

Les constructions et les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage (dans le cas de la présence d'un grillage, il sera posé côté propriété), avec ou sans mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m,

Elles pourront aussi être constituées de murs pleins en matériaux naturels de caractère local (moellons de pierre locale) ou crépis. L'aspect des murs devra rester simple et sans ornementation ajoutée, et rester dans les tonalités caractéristiques du paysage urbain traditionnel.

Toitures

La conservation de la lause sur les bâtiments où elle subsiste est impérative.

Seul l'emploi des matériaux de terre cuite naturelle (tuile plate, tuile mécanique) est autorisé, sans exclure la possibilité d'installer des panneaux solaires sur la partie d'une toiture. Les tuiles de teinte panachée sont à exclure, on leur préférera des modèles de couleur plus naturelle, rouge vieillis ou sablés en surface.

Les pentes maximales de toiture seront de 100% pour les volumes principaux des constructions.

Les souches de cheminée ne peuvent excéder 1,20 m de hauteur en saillie de toiture.

Façades

Les façades peuvent être traitées :

- Soit en pierre naturelle apparente de provenance locale (moellons) hourdée de préférence à joints secs ou beurrés de chaux grasse.
- Soit recouvertes d'un crépis rustique de chaux grasse, la teinte naturelle étant obtenue par la coloration des sables employés.

Les enduits seront de finition lissée.

L'imitation de matériaux tels que fausse brique, fausse pierre apparentes, faux pans de bois, sont interdits.

Des dispositions différentes pourront être imposées dans les périmètres soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA.12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE UA.13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devront être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix des essences pourra s'appuyer sur les recommandations du CAUE du Lot (cf document en Annexe).

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinées à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies libres servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage.

ZONE Ub

DESTINATION GÉNÉRALE

La zone Ub correspond à l'extension du centre ville. Il s'agit d'une zone urbaine équipée. Elle est caractérisée par un habitat dense en ordre continu. Elle comprend de l'habitat des équipements des activités.

Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Elle peut comporter des installations nécessaires au fonctionnement des activités, habitations et équipements : les garages de véhicules automobiles ainsi que les dépôts de carburants, la transformation et l'extension des installations classées existantes, les installations de chauffage et de réfrigération...

Une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

Le secteur Uba de la zone Ub correspond à l'ancienne zone AUa destinée à accueillir un lotissement communal.

Ce secteur mérite quelques précisions réglementaires liées au projet particulier de quartier durable.

ARTICLE UB.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE

Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article Ub2.

Les lotissements à usage d'activités.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets ainsi que de vieux véhicules.

Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux désignés à l'article Ub2.

Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

Les éoliennes.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques.

ARTICLE UB.3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

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

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette mesure ne s'applique pas à la desserte des installations et équipements publics.

ARTICLE UB.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement / Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales:

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum. Ces surfaces imperméabilisées ne seront liées qu'aux impératifs techniques liés aux occupations et utilisations du sol admises sur la parcelle.

Electricité et autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ARTICLE UB.5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

ARTICLE UB.6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique et dans une bande de 30 mètres maximum compté à partir de l'alignement de la voie.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en continuité et à l'alignement existant de façade.

Dans le secteur Uba,

Les dépendances seront :

- soit accolées à une construction existante ou au volume d'habitation ou d'activité, et dans ce cas, elles respecteront les alignements bâtis préexistants,
- soit implantées en limite de l'espace public et participer à la clôture,
- soit être en recul de 5 mètres, pour permettre le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE UB.7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions peuvent s'implanter depuis les limites séparatives jusqu'à une distance maximale de 5 mètres. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Uba, les constructions doivent s'implanter
- au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Cas particuliers - Piscines

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées soit en mitoyenneté, soit avec un retrait minimal de 3 m d'une ou des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de 0,30 m.

ARTICLE UB.8

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

Néant.

ARTICLE UB.9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

En secteur Uba, le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **70%** de la surface du terrain.

ARTICLE UB.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

- Soit une hauteur de façade, mesurée : à la corniche ou à l'égout dans le cas d'un toit en pente, à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.

Dispositions particulières à la zone

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres mesurés à partir du terrain naturel, avant terrassement, jusqu'à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

En secteur Uba :

Pour assurer une cohérence de volumétrie et respecter les volumétries locales existantes, la hauteur des volumes principaux :

- doivent s'élever sur une hauteur comprise entre 3,7 mètres et 7,5 mètres, mesurées à l'égout à partir de la cote de seuil des constructions prescrite à la parcelle, ce qui correspond à un rez-de-chaussée plus combles, jusqu'au R+2+combles.

Ces cotes de seuil correspondent au niveau à partir duquel, devront être implantés notamment les planchers habitables des futures constructions, pour se prémunir du risque inondation considéré.

- Pour les bâtiments comprenant une toiture terrasse, même partielle, le sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie) sera compris entre 3,7 mètres et ne pourra dépasser 6,5 mètres.

Des surélévations ponctuelles peuvent être autorisées, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine et paysagère d'ensemble du site.

volumétrie : Le rapport entre la hauteur à l'égout et la largeur des constructions principales ne devra pas être inférieur à 0,5. (hauteur à l'égout au moins égale à la moitié de la largeur.)

ARTICLE UB.11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les parables devront être implantées le plus discrètement possible.

Pour les bâtiments d'activités, sont imposés les bardages de couleur mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente ou bois.

Les constructions anciennes restaurées en vue de l'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un soin particulier pour la préservation du caractère architectural, la mise en valeur des matériaux traditionnels.

Les constructions et les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine.

Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage (dans le cas de la présence d'un grillage, il sera posé côté propriété), avec ou sans mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m,

Elles pourront aussi être constituées de murs pleins en matériaux naturels de caractère local (moellons de pierre locale) ou crépis. L'aspect des murs devra rester simple et sans ornementation ajoutée, et rester dans les tonalités caractéristiques du paysage urbain traditionnel.

En secteur Uba :

Les constructions nouvelles devront s'appuyer :

- soit sur le caractère architectural des constructions locales traditionnelles, et dans ce cas, en respecter les volumétries, les proportions et l'équilibre en façade, c'est à dire les proportions des ouvertures, équilibre de la façade, etc.
- soit sur ceux d'une architecture contemporaine et innovante intégrant les exigences environnementales.
- Les pastiches ou copies d'architectures traditionnelles étrangère à la région sont interdits.
- Les dépendances doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toitures

Les toitures des nouvelles constructions devront :

- pour les volumes principaux des constructions, être à forte pente, c'est à dire 95% et plus, et éventuellement être surlignées d'un coyau, dans ce cas le matériau de couverture prescrit est la tuile plate,
- pour les constructions annexes, dépendances ou volumes de liaisons, les toitures pourront être de faible pente (comprise entre 30% et 40%), dans ce cas, la tuile canal ou la tuile romane grand moule est prescrite.

Les égouts pourront être souligné d'une génoise mise en œuvre conformément aux modèles traditionnels locaux (tuile canal et brique pleine dite « foraine » hourdées au mortier de chaux).

- les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions annexes, dépendances ou volumes de liaisons, mais devront être justifiées et faire l'objet d'une mise en œuvre soignée et d'une excellente insertion dans le site.

Les tuiles de teinte ocre clair ou panachées sont à exclure, on leur préférera des modèles de couleur plus naturelle, rouge vieillis ou conforme aux couleurs de tuiles des couvertures traditionnelles du secteur.

- l'installation de panneaux solaires "intégrés", c'est à dire alignés ou dans le rythme de la façade et sans être un élément rajouté en surépaisseur sur une partie de toiture est autorisée.
- Les souches de cheminée ne peuvent excéder 1,20 mètres de hauteur en saillie de toiture.
- Le sens du faitage devra être parallèle à la plus longue façade (façade principale, généralement). Il sera parallèle ou perpendiculaire à la rue ou chemin public.
- Les paraboles devront être implantées le plus discrètement possible.

Façades

Les façades peuvent être traitées :

- Soit en pierre naturelle apparente de provenance locale (moellons) hourdée de préférence à joints secs ou beurrés de chaux grasse.
- Soit recouvertes d'un crépis rustique de chaux grasse, la teinte naturelle étant obtenue par la coloration des sables employés.

La finition préconisée pour le traitement général des façades sera l'enduit à la chaux de coloris conforme aux teintes des façades locales. C'est à dire prenant la teinte neutre du sable de rivière, ou prenant la teinte, jaune ou rouge, du sables de carrières locales.

Les teintes vives, la couleur blanche et toutes les tonalités d'enduit proches du jaune, de l'orange ou du rose sont proscrites.

Les enduits seront de finition lissée, taloché ou gratté.

D'autres matériaux pourront être acceptés sous réserve de s'harmoniser avec les coloris et la mise en œuvre des maçonneries locales. Par exemple le béton banché, le bardage bois soit peint ou soit avec une teinte tendant vers un vieillissement naturel grisé foncé, etc.

L'imitation de matériaux tels que fausse brique, fausse pierre apparentes, faux pans de bois, sont interdits.

Clôtures

Les clôtures se feront dans la continuité des maçonneries des propriétés voisines, si elles sont implantées en limite de parcelle.

Sur rues principales, elles auront une hauteur comprises entre 1,6 et 1,8 mètres de hauteur. Elles conserveront un aspect majoritairement minéral.

Sur rues secondaires les clôtures seront traitées avec murets bas surmontés de grilles ou grillage et doublées de végétation imposantes, type haie vive et variée.

Piscines

Les bâches de recouvrement devront s'harmoniser avec le paysage. elles seront de couleur vert foncé, grises ou de couleur sombre.

La couleur des liners ou couleurs intérieures devront être, soit vert foncé, soit, gris foncé, noir ou d'une autre couleur sombre.

les couleurs bleu lagon, sable et le blanc sont proscrites.

ARTICLE UB.12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m² au moins de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,
- Une place pour 25 m² de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m². Pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.
- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m² de salle pour les restaurants,

Deux places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les établissements artisanaux, les magasins, boutiques ou similaires, cabinets de professions libérales, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² de surface hors œuvre nette. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m² de surface supplémentaire.

Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UB.13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix des essences pourra s'appuyer sur les recommandations du CAUE du Lot (cf document en Annexe).

ZONE UL

DESTINATION GÉNÉRALE

La zone UL est une zone destinée aux sports et loisirs, elle comprend le terrain de camping municipal et les terrains de sports, Elle est destinée à renforcer les équipements existants, et à en accueillir de nouveaux

Elle est destinée à recevoir les aménagements et constructions nécessaires aux équipements ouverts au public à usage sportif et de loisirs, des terrains de camping et de caravanning, les aires de stationnement nécessaires aux installations et équipements, le logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone

Une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLE UL.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL2.

Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article suivant.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets ainsi que de vieux véhicules.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les affouillements et exhaussements de sol, excepté ceux désignés à l'article UL2.

Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

Les éoliennes

ARTICLE UL 2

Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger les personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques.

ARTICLE UL.3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

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

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette mesure ne s'applique pas à la desserte des installations et équipements publics.

La largeur minimale d'emprise des voies est de 7 mètres pour une chaussée de minimum 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UL.4**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****Eau potable**

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement**Eaux usées**

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum. Ces surfaces imperméabilisées ne seront liées qu'aux impératifs techniques liés aux occupations et utilisations du sol admises sur la parcelle.

Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ARTICLE UL.5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UL.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

ARTICLE UL.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UL.8

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

Néant.

ARTICLE UL.9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UL. 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

- Soit une hauteur de façade, mesurée :
 - à la corniche ou à l'égout dans le cas d'un toit en pente,
 - à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.

Dispositions particulières à la zone

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 8 mètres à l'égout du toit. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

ARTICLE UL. 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les paraboles devront être implantées le plus discrètement possible.

Pour les bâtiments d'activités, sont imposés les bardages de couleur mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente ou bois.

Les constructions anciennes restaurées en vue de l'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un soin particulier pour la préservation du caractère architectural, la mise en valeur des matériaux traditionnels.

Les constructions et les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de

panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage (dans le cas de la présence d'un grillage, il sera posé côté propriété), avec ou sans mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m,

Elles pourront aussi être constituées de murs pleins en matériaux naturels de caractère local (moellons de pierre locale) ou crépis. L'aspect des murs devra rester simple et sans ornementation ajoutée, et rester dans les tonalités caractéristiques du paysage urbain traditionnel.

ARTICLE UL.12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m² au moins de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,
- Une place pour 25 m² de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m². Pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.
- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m² de salle pour les restaurants,

Deux places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les établissements artisanaux, les magasins, boutiques ou similaires, cabinets de professions libérales, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² de surface hors œuvre nette. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m² de surface supplémentaire.

Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UL.13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix des essences pourra s'appuyer sur les recommandations du CAUE du Lot (cf document en Annexe).

ZONE Ux

DESTINATION GÉNÉRALE

La zone Ux est une zone équipée réservée aux activités, à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce.

Elle est destinée à recevoir les extensions et les constructions nouvelles à usage d'industrie, de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux, d'entrepôt commercial, des équipements publics et d'infrastructures.

Elle comprend un secteur Uxe correspondant à l'emprise de la centrale électrique dans lequel ne sont autorisées que les constructions et installations liées à la production d'énergie électrique.

Une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLE UX.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux.2.

Les dépôts à l'air libre autres que ceux accompagnant les activités objet de la construction.

Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,

Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux désignés à l'article Ux2.

Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

Dans le secteur Uxe, toutes les occupations du sol sans lien avec les équipements existants destinés à la production d'énergie électrique.

ARTICLE Ux.2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger les personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises pour la zone.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,

Que leur transformation ou leur extension n'aggrave pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,

Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques.

ARTICLE Ux.3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

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

Les accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules et assurer de tous les côtés la visibilité sur une distance d'au moins 50 mètres.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette mesure ne s'applique pas à la desserte des installations et équipements publics.

La largeur minimale d'emprise des voies est de 7 mètres pour une chaussée de minimum 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UX.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum. Ces surfaces imperméabilisées ne seront liées qu'aux impératifs techniques liés aux occupations et utilisations du sol admises sur la parcelle.

Electricité et autres réseaux:

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ARTICLE UX.5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UX.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus, cette extension pourra être réalisée dans le prolongement de l'existant dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Pour les bâtiments techniques publics tels que postes de transformation en énergie électrique par exemple, une implantation autre pourra être autorisée.

ARTICLE UX.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, l'implantation en limite exacte de propriété est tolérée si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs, coupe-feu).

ARTICLE UX.8

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

Néant.

ARTICLE UX.9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est le total des superficies de terrain occupées par les bâtiments édifiés sur une unité foncière.

Ne sont pas comprises dans ce décompte les terrasses directement établies sur le sol naturel, les piscines, l'emprise des murs de soutènement ou de clôture.

L'emprise au sol est la surface au sol exprimée en valeur absolue (m²) ou en pourcentage par rapport à la surface de l'unité foncière.

Dispositions particulières à la zone

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

ARTICLE UX.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

- Soit une hauteur de façade, mesurée :
à la corniche ou à l'égout dans le cas d'un toit en pente,
à l'acrotère dans le cas d'un toiture terrasse.
- Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.

Dispositions particulières à la zone

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres sauf justifications techniques particulières.

ARTICLE UX.11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les paraboles devront être implantées le plus discrètement possible.

Pour les bâtiments d'activités, sont imposés les bardages de couleur mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente ou bois.

Les constructions anciennes restaurées en vue de l'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un soin particulier pour la préservation du caractère architectural, la mise en valeur des matériaux traditionnels.

Les constructions et les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Bâtiments à usage d'activités

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit offrir un aspect fractionné, ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux, sauf en **secteur Uxe**.

Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être crépi ou revêtu de bardage,

La tôle galvanisée ou les bacs aciers doivent être pré-laqués,

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin.

Clôtures

Les clôtures sont constituées soit :

- par une haie vive,
- par un mur d'une hauteur maximum de 1,50 mètre,
- par un grillage rigide à mailles larges.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les aires d'entreposage doivent comprendre une bande de retrait d'au moins 3 mètres des limites de l'unité foncière. Pour les entreposages dont la hauteur excède 5 mètres des dispositions d'écrans paysagers, à dominante végétale doivent être traités au pourtour de l'aire concernée ou aux limites de l'unité foncière afin d'en atténuer l'impact visuel pour le voisinage.

Les enseignes et panneaux muraux publicitaires ne peuvent être admis sauf en accompagnement de commerces et d'équipements, au niveau du rez de chaussée et de l'étage qui le surmonte.

ARTICLE UX.12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m² au moins de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,
- Une place pour 25 m² de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m². Pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.
- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m² de salle pour les restaurants,

Deux places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les établissements artisanaux, les magasins, boutiques ou similaires, cabinets de profession libérales, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² de surface hors œuvre nette. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m² de surface supplémentaire.

Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UX.13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix des essences pourra s'appuyer sur les recommandations du CAUE du Lot (cf document en Annexe).

En limite séparative et en bordure de voies, des haies vives et des rideaux de végétation devront être aménagés, de manière à masquer les divers dépôts en plein air, les aires de stockage des déchets et des installations techniques.

ZONE AUa

DESTINATION GÉNÉRALE

La zone AUa est une zone à urbaniser. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif.

Toute opération de construction doit prévoir les voies nécessaires aux dessertes ainsi que le débouché de ces voies sur les terrains attenants appartenant à la même zone AUa ou aux zones AU.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ces constructions et aménagements devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagements figurant dans le dossier de PLU, tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations des piétons et deux roues, que les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité du cadre de vie.

Une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLE AUA1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Dispositions particulières à la zone

Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'article AUa 2.

Les lotissements à usage d'activités.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets ainsi que de vieux véhicules.

Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes.

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux désignés à l'article AUa 2.

Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

ARTICLE AUA.2

Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

Qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier,

Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,

Que leur transformation ou leur extension n'aggrave pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,

Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques.

ARTICLE AUA.3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

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

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette mesure ne s'applique pas à la desserte des installations et équipements publics.

La largeur minimale d'emprise des voies est de 7 mètres pour une chaussée de minimum 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUA.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum. Ces surfaces imperméabilisées ne seront liées qu'aux impératifs techniques liés aux occupations et utilisations du sol admises sur la parcelle.

Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ARTICLE AUA.5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUA.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique et dans une bande de 30 mètres maximum compté à partir de l'alignement de la voie.

ARTICLE AUA.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions peuvent s'implanter depuis les limites séparatives jusqu'à une distance maximale de 5 mètres. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUA.8

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

Néant.

ARTICLE AUA.9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE AUA.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

- Soit une hauteur de façade, mesurée :
à la corniche ou à l'égout dans le cas d'un toit en pente,
à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.

Dispositions particulières à la zone

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Des dispositions différentes peuvent être ponctuellement admises dans le cadre d'un projet déterminé par un « plan de masse » d'ensemble.

ARTICLE AUA.11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les paraboles devront être implantées le plus discrètement possible.

Pour les bâtiments d'activités, sont imposés les bardages de couleur mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente ou bois.

Les constructions anciennes restaurées en vue de l'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un soin particulier pour la préservation du caractère architectural, la mise en valeur des matériaux traditionnels.

Les constructions et les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage (dans le cas de la présence d'un grillage, il sera posé côté propriété), avec ou sans mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m,

Elles pourront aussi être constituées de murs pleins en matériaux naturels de caractère local (moellons de pierre locale) ou crépis. L'aspect des murs devra rester simple et sans ornementation ajoutée, et rester dans les tonalités caractéristiques du paysage urbain traditionnel.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte du cadre paysager d'ensemble prévu pour l'insertion mutuelle des projets de construction. L'architecture des constructions pourra mettre en œuvre, de façon cohérente, les moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine. Dans ce cas, les dispositions générales de cet article pourront ne pas être applicable pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux toitures, aux façades, aux clôtures.

Les pentes maximales de toiture seront de 80% pour les volumes principaux des constructions.

ARTICLE AUA.12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m² au moins de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,
- Une place pour 25 m² de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m². Pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.
- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m² de salle pour les restaurants,

Deux places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les établissements artisanaux, les magasins, boutiques ou similaires, cabinets de profession libérales, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² de surface hors œuvre nette. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m² de surface supplémentaire.

Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE AUA.13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix des essences pourra s'appuyer sur les recommandations du CAUE du Lot (cf document en Annexe).

ZONE AU0

DESTINATION GÉNÉRALE

La zone AU0 est une zone fermée à l'urbanisation, son ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu qu'à la suite d'une modification ou d'une révision simplifiée du PLU.

Cette zone constitue une réserve pour le développement urbain à long terme des espaces formant un ensemble qui devra faire l'objet d'un plan global d'aménagement et d'équipement en cohérence avec l'organisation urbaine et les équipements de la commune.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions nouvelles, autres que celles liées aux équipements et installation d'intérêt public ou collectif, ne sont pas autorisées.

Une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLE AU0.1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux équipements et installations d'intérêt public ou collectif.

ARTICLE AU0.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé).

ARTICLE AU0.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

ZONE AUx2

DESTINATION GÉNÉRALE

La zone AUx2 est une zone d'urbanisation fermée, réservée aux activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce... Elle est située à proximité de l'actuelle zone d'activité.

Dans l'attente d'être équipée, seuls sont autorisés dans la zone : les installations et équipements d'intérêt public, les aménagements ou la reconstructions après sinistre de bâtiments existants, les extensions mesurée des installations existantes.

La zone est soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLE AUx2.1**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux équipements et installations d'intérêt collectif et non conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

ARTICLE AUx2.2

Sans Objet

article AUx2.3

Sans Objet.

article AUx2.4

Sans Objet.

ARTICLE AUx2.5

Sans Objet.

article AUx2.6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions seront implantées à 8 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 16 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement pour les constructions comportant des quais de déchargement implantés parallèlement à la voie.

article AUx2.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la demi hauteur prise à l'égout des toitures avec un minimum de 4 mètres pour les entrepôts, commerces, services ; pour les usines et les ateliers, une distance de 6 mètres pourra être exigée.

Des implantations en limite séparative pourront être admises sur un côté si elles satisfont à certaines prescriptions de sécurité (murs séparatifs, coupe-feu, hauteurs faibles).

article AUx2.8

Sans Objet.

article AUx2.9

Sans Objet.

article AUx2.10

Sans Objet.

article AUx2.11

Sans Objet.

article AUx2.12

Sans Objet.

article AUx2.13

Sans Objet.

ZONE A

DESTINATION GÉNÉRALE

Zone naturelle protégée à vocation agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique.

Elle comprend :

Le secteur Ac dans lequel seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et au logement des exploitants. Dans ce secteur, « Des bâtiments d'habitation ou d'exploitation agricole, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du PLU (article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

Une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLE A. 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone.

Les constructions nouvelles à usage : d'habitat, d'activités de commerce ou de bureau, sauf celles directement liées à l'exploitation agricole, dans le **secteur Ac**.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, dans le **secteur Ac**.

Les carrières, les affouillements et les exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessités par l'exploitation (étangs, retenues d'eau...), et les occupations admises par l'article A 2.

Les dépôts de véhicules, les décharges.

Les terrains de camping et de caravanage, sauf les aires naturelles de camping, conformément aux dispositions de l'article A.2, le stationnement isolé des caravanes, dans le **secteur Ac**.

Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE A.2

Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol ci-après ne sont admises que dans le **secteur Ac** :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, uniquement destinées au logement des exploitants agricoles.
- Les aires de camping à la ferme et les aires naturelles de camping à raison d'une aire par propriétaire ou gestionnaire.
- Les piscines directement liées aux habitations existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les changements d'affectation pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments, désignés par le document graphique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

ARTICLE A.3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

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

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette mesure ne s'applique pas à la desserte des installations et équipements publics.

La largeur minimale d'emprise des voies est de 7 mètres pour une chaussée de minimum 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE A.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement:

Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis, ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum. Ces surfaces imperméabilisées ne seront liées qu'aux impératifs techniques liés aux occupations et utilisations du sol admises sur la parcelle.

Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ARTICLE A.5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

ARTICLE A.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE A.8

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

Néant.

ARTICLE A.9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

Néant.

ARTICLE A.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

- Soit une hauteur de façade, mesurée :
à la corniche ou à l'égout dans le cas d'un toit en pente,
à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.

Dispositions particulières à la zone

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit, pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE A.11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les paraboles devront être implantées le plus discrètement possible.

Pour les bâtiments d'activités, sont imposés les bardages de couleur mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente ou bois.

Les constructions anciennes restaurées en vue de l'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un soin particulier pour la préservation du caractère architectural, la mise en valeur des matériaux traditionnels.

Les constructions et les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage (dans le cas de la présence d'un grillage, il sera posé côté propriété), avec ou sans mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m,

Elles pourront aussi être constituées de murs pleins en matériaux naturels de caractère local (moellons de pierre locale) ou crépis. L'aspect des murs devra rester simple et sans ornementation ajoutée, et rester dans les tonalités caractéristiques du paysage urbain traditionnel.

Dans le **secteur Ac**, les pentes maximales de toiture seront de 80% pour les volumes principaux des constructions.

ARTICLE A.12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m² au moins de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,
- Une place pour 25 m² de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m². Pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.

- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m² de salle pour les restaurants,

Deux places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les établissements artisanaux, les magasins, boutiques ou similaires, cabinets de profession libérales, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² de surface hors œuvre nette. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m² de surface supplémentaire.

Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE A.13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix des essences pourra s'appuyer sur les recommandations du CAUE du Lot (cf document en Annexe).

ZONE N

DESTINATION GÉNÉRALE

La zone N comprend les espaces naturels, forestiers et paysagés préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. L'urbanisation nouvelle ne peut y être admise, seules y sont autorisés la restauration, le changement de destination et l'extension modérée de constructions existantes.

Elle comprend :

Le secteur Nc de taille et de capacité d'accueil limité, dans lequel seules sont autorisées des constructions à usage d'habitat individuel et leurs annexes, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Une partie de la zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

ARTICLE N.1**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites, conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions ou installations qui par leur nature sont incompatibles avec la vocation protégée de la zone.

Les constructions nouvelles à usage : d'habitat permanent ou saisonnier, d'activités commerciales, artisanales, industrielles et agricoles, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes, à l'exception du camping à la ferme.

Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux désignés à l'article N 2.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles liées aux occupations admises par l'article N 2.

ARTICLE N.2

Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières.

La restauration, le changement de destination et l'extension modérée des bâtiments existants, en préservant l'aspect extérieur.

Les constructions nouvelles à usage d'annexes aux constructions existantes, les constructions nouvelles à usage de gîtes ruraux et les piscines à conditions qu'elles soient situées à une distance n'excédant pas 100m des constructions existantes.

Les constructions nouvelles à usage d'habitat individuel et leurs annexes, uniquement dans le **secteur Nc**, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Le camping à la ferme, aires naturelles de camping.

Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures et réseaux divers.

Les affouillements et exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessités par la réalisation des constructions autorisées, ou par des impératifs techniques.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,

Que leur transformation ou leur extension n'aggrave pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,

Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE N.3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

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

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

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les voies se terminant en impasse ne peuvent excéder 100 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Cette mesure ne s'applique pas à la desserte des installations et équipements publics.

La largeur minimale d'emprise des voies est de 7 mètres pour une chaussée de minimum 5 mètres. Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE N.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis, ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum. Ces surfaces imperméabilisées ne seront liées qu'aux impératifs techniques liés aux occupations et utilisations du sol admises sur la parcelle.

Electricité et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

ARTICLE N.5

Sans Objet.

ARTICLE N.6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

ARTICLE N.7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée. Dans les cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée au point le plus haut de la façade le plus proche de la limite.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Dispositions particulières à la zone

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N.8

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

Néant.

ARTICLE N.9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est le total des superficies de terrain occupées par les bâtiments édifiés sur une unité foncière.

Ne sont pas comprises dans ce décompte les terrasses directement établies sur le sol naturel, les piscines, l'emprise des murs de soutènement ou de clôture.

L'emprise au sol est la surface au sol exprimée en valeur absolue (m²) ou en pourcentage par rapport à la surface de l'unité foncière.

Dispositions particulières à la zone

Dans le **secteur Nc**, l'emprise au sol des constructions d'habitation ne peut excéder 25 % de l'unité foncière.

ARTICLE N.10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points hauts de la construction et le niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux).

Les constructions doivent respecter :

- Soit une hauteur de façade, mesurée :
à la corniche ou à l'égout dans le cas d'un toit en pente,
à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Soit une hauteur absolue, mesurée au point le plus élevé du bâtiment.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, pylônes antennes et téléphone mobile, éoliennes, n'est pas réglementée.

Dispositions particulières à la zone

Dans le **secteur Nc**, La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N.11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les paraboles devront être implantées le plus discrètement possible.

Pour les bâtiments d'activités, sont imposés les bardages de couleur mate ou la construction traditionnelle avec enduit, pierre apparente ou bois.

Les constructions anciennes restaurées en vue de l'habitation, leurs extensions, annexes et dépendances doivent faire l'objet d'un soin particulier pour la préservation du caractère architectural, la mise en valeur des matériaux traditionnels.

Les constructions et les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Clôtures

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m.

Elles seront constituées de haies vives composées avec des essences indigènes, doublées ou non de grillage (dans le cas de la présence d'un grillage, il sera posé côté propriété), avec ou sans mur bahut, la hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m,

Elles pourront aussi être constituées de murs pleins en matériaux naturels de caractère local (moellons de pierre locale) ou crépis. L'aspect des murs devra rester simple et sans ornementation ajoutée, et rester dans les tonalités caractéristiques du paysage urbain traditionnel.

Dans le **secteur Nc**, les pentes maximales de toiture seront de 80% pour les volumes principaux des constructions.

ARTICLE N.12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m² au moins de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,
- Une place pour 25 m² de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m². Pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.
- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m² de salle pour les restaurants,

Deux places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette pour les établissements artisanaux, les magasins, boutiques ou similaires, cabinets de profession libérales, lorsqu'ils comportent moins de 200 m² de surface hors œuvre nette. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m² de surface supplémentaire.

Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement.

ARTICLE N.13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devront être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Le choix des essences pourra s'appuyer sur les recommandations du CAUE du Lot (cf document en Annexe).

Article N.14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Dans le secteur Nc, il est fixé un Coefficient d'Occupation au Sol de 0,075.

ANNEXE