

Département de la Lozère

Commune de Mende

Révision Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Rue de l'Apprentissage

Projet d'extension du Centre de Formation par Alternance,



Dressé par :

Service Urbanisme

Place Charles de Gaulle

48000 MENDE

Tél. : 04.66. 49.40.12

Fax 04.66.49.10.78

Site Internet : www.mende.fr

Mail : urbanisme@mende.fr

SOMMAIRE

<u>1</u>	<u>PREAMBULE : LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU</u>	<u>3</u>
1.1	APPLICATION :	3
1.2	ASSOCIATION DES SERVICES ET DE LA POPULATION :	3
1.3	COMPOSITION DU DOSSIER DE REVISION SIMPLIFIEE :	4
1.4	PROCEDURE ADMINISTRATIVE :	4
<u>2</u>	<u>PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME</u>	<u>6</u>
2.1	LES AMBITIONS DU PLU	6
2.2	UNE VILLE ATTRACTIVE ET RAYONNANTE :	7
2.3	UNE VILLE SOLIDAIRE :	7
2.4	UNE VILLE FLUIDE :	7
2.5	UNE VILLE DE NATURE :	7
<u>3</u>	<u>OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE</u>	<u>8</u>
3.1	PRESENTATION :	8
3.2	MODIFICATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE N VERS UNE ZONE UX	10
3.3	LE ZONAGE ACTUEL	10
3.4	LE PROJET DE ZONAGE :	11
3.5	VUE AERIENNE	11
3.6	ESQUISSE	12
<u>4</u>	<u>ANNEXES</u>	<u>13</u>
4.1	REGLEMENT DE LA ZONE N	13
4.2	REGLEMENT DE LA ZONE UX	22
4.3	NOUVEAU TABLEAU DES SURFACES	31

1 **PREAMBULE : LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLU**

1.1 Application :

La procédure de révision simplifiée est une procédure courte utilisée pour :

- la mise en oeuvre de la **réalisation d'une construction** ou d'une opération à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou la collectivité ;
- la réalisation d'un **projet d'extension** des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La révision simplifiée est décidée à l'initiative du Maire et **donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées**, de même, **une concertation avec la population** est engagée.

Chaque délibération du Conseil Municipal doit comporter l'objet **d'une** révision simplifiée, en cas de plusieurs projets, il doit être pris deux, trois délibérations différentes.

La délibération doit énoncer les modalités de la concertation fixées par le Conseil Municipal.

Il peut être mené conjointement plusieurs procédures de révisions simplifiées ; de même il peut être mené conjointement une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications et une révision générale.

1.2 Association des services et de la population :

L'association et la concertation des services de l'état et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9 **est obligatoire.**

La procédure de révision simplifiée implique la mise en oeuvre d'une **concertation** associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées.

Les modalités sont fixées par le Conseil Municipal, le Code de l'Urbanisme laisse le soin aux élus de définir la nature de ces modalités (réunions de quartiers, réunions thématiques, exposition, information dans la presse, sur un site internet....)

Cependant, le projet de révision simplifiée doit être notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au :

- Préfet
- Président du Conseil Régional
- Président du Conseil Général
- Présidente du Syndicat Mixte chargé du SCOT
- Président des Chambres Consulaires (Agriculture, Commerce et Métiers)

1.3 Composition du dossier de révision simplifiée :

Il est nécessaire de constituer un dossier exposant le projet de révision simplifiée du PLU.

Ce dossier peut être composé :

- d'une notice explicative illustrant les modifications envisagées ;
- des éléments du rapport de présentation se rapportant aux modifications envisagées ;
- du règlement de la ou des zone(s) concerné(e)s lorsqu'il est modifié ;
- des documents graphiques concernés lorsqu'ils sont modifiés ;
- des annexes lorsqu'elles sont concernées par la révision simplifiée.

Ce dossier sera soumis à enquête publique.

1.4 Procédure administrative :

- Délibération du CM sur l'objet de la révision simplifiée et sur les modalités de la concertation ;

- Mesures de publicité relatives à cette délibération :

Affichage de la délibération pendant un mois en mairie

Parution dans la presse dans les « annonces judiciaires et légales »

Parution au recueil des actes administratifs pour les communes >3500 habitants

- Association des services de l'état et des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme ;

- Saisine du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour mener l'enquête publique ;

- Arrêté d'enquête publique avec un affichage en mairie et dans les lieux fréquentés par le public ;

- Parution des dates d'enquête publique dans la presse dans « les annonces judiciaires et légales » **au moins 15 jours avant le début de l'enquête** ;

- Enquête publique pendant 31 jours consécutifs ;

- Parution dans la presse **dans les 8 premiers jours de l'enquête** : rappel des dates toujours dans les « annonces judiciaires et légales » ;

- Examen des avis des services suite à la consultation et du rapport du Commissaire Enquêteur ;

- *Eventuel avis de la Chambre d'Agriculture conformément à l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.112-3 du Code Rural si réduction de l'espace naturel, agricole et forestier.*

- *En l'absence d'avis sous deux mois, l'avis est réputé favorable.*

- Délibération du Conseil Municipal qui présente le bilan de la concertation et approuve la révision simplifiée du PLU ;

- Mesures de publicité relatives à cette délibération :

Affichage de la délibération pendant un mois en mairie

Parution dans la presse dans les « annonces judiciaires et légales »

Parution au recueil des actes administratifs pour les communes >3500 habitants

- Transmission au Préfet du dossier de révision simplifiée pour le contrôle de légalité avec les différentes pièces administratives de la procédure ;

La révision simplifiée est exécutoire dès l'accomplissement des formalités de publicités et suite à la transmission au Préfet.

L'objet de l'enquête publique est de recueillir l'avis de la population sur le projet de révision simplifiée du P.L.U.. A cet effet, un registre à feuillets non mobiles est mis à disposition du public en mairie afin qu'il puisse y consigner ses observations, remarques et suggestions.

A la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rend un rapport présentant ses conclusions motivées et émet un avis sur le projet. L'avis du commissaire enquêteur ne lie pas la suite de la procédure.

Le projet peut faire l'objet d'éventuelles modifications pour tenir compte, notamment, des résultats de l'enquête publique ou des observations des personnes publiques auxquelles le projet a été notifié, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.L.U.. En cas contraire, une nouvelle enquête publique devra avoir lieu.

2 PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DE SON DOCUMENT D'URBANISME

2.1 Les ambitions du PLU

Le PLU de Mende affiche une ambition forte en terme de maîtrise de l'urbanisation et de diversification dans le développement économique tout en valorisant le potentiel naturel et agricole de la commune.

Cette volonté se traduit de manière concrète dans le zonage et dans les règles applicables aux différentes zones, en favorisant le renouvellement urbain et en maîtrisant les extensions urbaines, en préservant la qualité paysagère de certains secteurs, en anticipant les besoins en équipements et en privilégiant les approches environnementales dans les stratégies d'aménagement.

Malgré les nombreuses lois d'orientations vouées à l'évolution des POS et à l'insertion de la notion de projet, le premier rôle du Plan d'Occupation des Sols était de fixer le droit des sols applicable sur le territoire communal. L'ambition de la loi SRU était de rompre avec ces pratiques et de replacer le projet de territoire au coeur de l'urbanisme. La première vocation du PLU est donc d'exprimer le projet urbain de la commune.

Ce nouveau document se démarque du POS à travers une nouvelle vision du territoire. Au delà des quelques modifications de forme qu'impose le passage au nouveau document, le PLU s'attache à instaurer une nouvelle approche de l'urbanisme à travers une stratégie prospective liée au développement territorial. Ce nouvel état d'esprit se traduit par une anticipation de l'évolution du territoire, à travers une démarche de projet, une adaptation du maillage des voies et des modes de déplacements, et des procédures intégrant de nouvelles notions telles que le développement durable ou les préoccupations de biodiversité.

Le PLU de Mende se veut à la fois ambitieux, réaliste et solidaire. Ambitieux car il prévoit une hausse de population de 5 000 habitants sur 20 ans, réaliste et solidaire car il s'inscrit dans le projet de développement porté par la région Languedoc-Roussillon, en cohérence avec les ambitions du SCoT de son bassin de vie. Surtout, le Plan Local d'Urbanisme propose le développement d'un territoire de qualité à travers l'amélioration des déplacements, des équipements publics, des réseaux, et la maîtrise de la consommation de l'espace et des énergies.

Ce document identifie les dysfonctionnements territoriaux de la commune et oriente les actions et grands investissements à mettre en oeuvre.

Ainsi, le PLU privilégie l'émergence des projets à partir desquels seront édictées les règles d'occupation du sol. Cette nouvelle stratégie rationalise et restructure l'organisation spatiale du territoire communal à travers une ambition claire: faire de Mende une ville durable au coeur de son territoire tout en affirmant son identité.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document prospectif et évolutif. Afin de rester en adéquation avec les enjeux locaux, il doit faire l'objet d'une interrogation permanente de la situation territoriale au regard des orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

Les éléments ci-dessous sont des pistes pour la réalisation d'un tableau de bord de suivi de la mise en oeuvre du PLU sur la commune de Mende :

2.2 Une ville attractive et rayonnante :

Permettre un développement économique dynamique pour la ville.

Evolution des créations d'entreprises (commerces et artisanat) et évolution des cessations d'activités

Suivi des activités touristiques

Suivi des zones d'activités

Suivi des constructions de bâtiments à vocation d'activités

Suivi du résiduel foncier à vocation d'activités

Evolution des surfaces agricoles utiles, des exploitations, des nouvelles filières

2.3 Une ville solidaire :

Donner à la ville les moyens d'accueillir la population dans sa diversité.

Evolution du bâti résidentiel.

Suivi des constructions de nouveaux logements selon leur type (collectif, individuel, intermédiaire, ...) et leur taille.

Suivi de la demande et de l'offre en logements (social, étudiant, privé).

2.4 Une ville fluide :

Favoriser l'accessibilité à la ville.

Suivi des besoins et de la fréquentation en transports en commun Suivi de la réalisation des aménagements en déplacements doux Evaluer les nouveaux besoins en aménagement du réseau viaire.

2.5 Une ville de nature :

Protéger et gérer les espaces naturels et les ressources.

Veille des Espaces Boisés Classés et des éléments patrimoniaux.

Suivi des aménagements paysagers réalisés ou à réaliser.

Suivi de la ressource en eau.

3 OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

3.1 Présentation :

Par délibération en date du 12 Juillet 2012, le conseil municipal de la ville de Mende a lancé la présente procédure de révision simplifiée.

Celle-ci a pour objet :

- la création de places de stationnement supplémentaires dans le cadre de l'extension du centre de formation par alternance

En effet, la commune souhaite développer l'enseignement sur Mende et cela passe par l'amélioration des structures existantes.

Le Centre de Formation d'Apprentissage de Mende (maître d'ouvrage) a un projet d'extension qui nécessite la création de parking supplémentaire à proximité de son établissement.

Les parcelles disponibles sont actuellement propriétés communales et cadastrées : AH 684-687-688 et 685 en partie. (La partie de la parcelle cadastrée AH 685 est intégrée à cette révision afin d'homogénéiser le nouveau zonage sur ce secteur).

Cependant le zonage actuellement appliqué (N) ainsi que son classement en Espace Boisé Classé rendent nécessaire la révision simplifiée du PLU pour permettre la mise en œuvre de ce projet.

La présente procédure de révision simplifiée est justifiée par l'intérêt général de cette réalisation, appuyé principalement par sa vocation à améliorer le secteur de l'enseignement sur Mende.

La partie basse du secteur à modifier servirait principalement à l'élargissement des voies de circulation – accessibilité secours-. Cette voirie contournerait l'atelier mécanique jusqu'au gymnase pour accéder à la cour intérieure.

La partie haute permettrait la création de parkings supplémentaires.

La partie basse de la parcelle cadastrée AH 688 sera mise à niveau par remblais ponctuels de terre. La partie haute des parcelles AH 684 et 687 donnera lieu à excavation de terre pour arriver à une planéité globale du nouveau parking.

Le nombre de places créées avoisinerait les 15 à 25 unités.

La révision simplifiée du PLU porte .

- Sur une modification d'une zone N (naturelle) en zone UX (activités) (voir plan ci-après). UX étant le zonage prédominant du secteur et adapté à l'implantation de structures liées à l'enseignement.
- Sur la suppression d'un Espace Boisé Classé sur la même emprise que la modification de zonage.

Justification paysagère :

Cette révision simplifiée est liée au projet d'extension de CFA Henry GIRALD qui se trouve très à l'étroit sur ces parcelles et dont le projet d'extension risque de grever encore plus le problème des places de stationnement pour véhicules légers.

Le projet envisagé sur ces parcelles consiste à la création d'une aire naturelle de stationnement servant de parking visiteur, celui-ci sera conçu en conservant au maximum l'esprit original de ces parcelles.

Cet aménagement ne sera pas goudronné.

Pour la réalisation du projet, seuls les arbres dont l'abattage s'avèrera impératif pour créer cette aire de stationnement seront abattus.

Seront également abattus pour des raisons de sécurité les arbres situés en limite de la propriété actuelle du CFA qui sont très proches des bâtiments (problèmes de chutes de branches et racines pouvant créer des désordres aux constructions).

L'aménagement de cet espace se fera dans la partie des parcelles qui est la plus proche des bâtiments tout en conservant au maximum les arbres dans la partie concernée par le projet.

Le sol de cet aménagement sera traité en pente douce tout en limitant au maximum les travaux de déblais remblais.

Toutes les parties assez pentues resteront dans leurs états originels.

D'un point de vu paysager, la conservation d'un maximum d'arbres sur ce projet, permettra à celui-ci d'être peu perceptible depuis les paysages lointains, notamment depuis le Causse d'Auges.

Les changements issus de la présente modification ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, c'est pourquoi une évaluation environnementale n'a pas été rendue nécessaire.

Une réunion avec les personnes publiques est prévue le 29 Novembre 2012 ; Le compte rendu de cette réunion sera joint au dossier d'enquête publique.

La délibération a fixé les modalités de concertation suivantes (L300-2 du code de l'urbanisme) qui sont déjà effectives.

- Article dans le bulletin municipal
- Exposition permanente au service urbanisme
- Mise à disposition au service urbanisme d'un cahier de doléances (depuis le lancement de la procédure jusqu'à l'enquête publique)
- Site internet : information sur l'état d'avancement du dossier

Cette concertation se déroulera jusqu'à l'approbation du projet de révision simplifiée. La délibération qui approuve la révision simplifiée pourra simultanément tirer le bilan de la concertation.

3.2 Modification d'une partie de la zone N vers une zone UX



3.3 Le zonage actuel



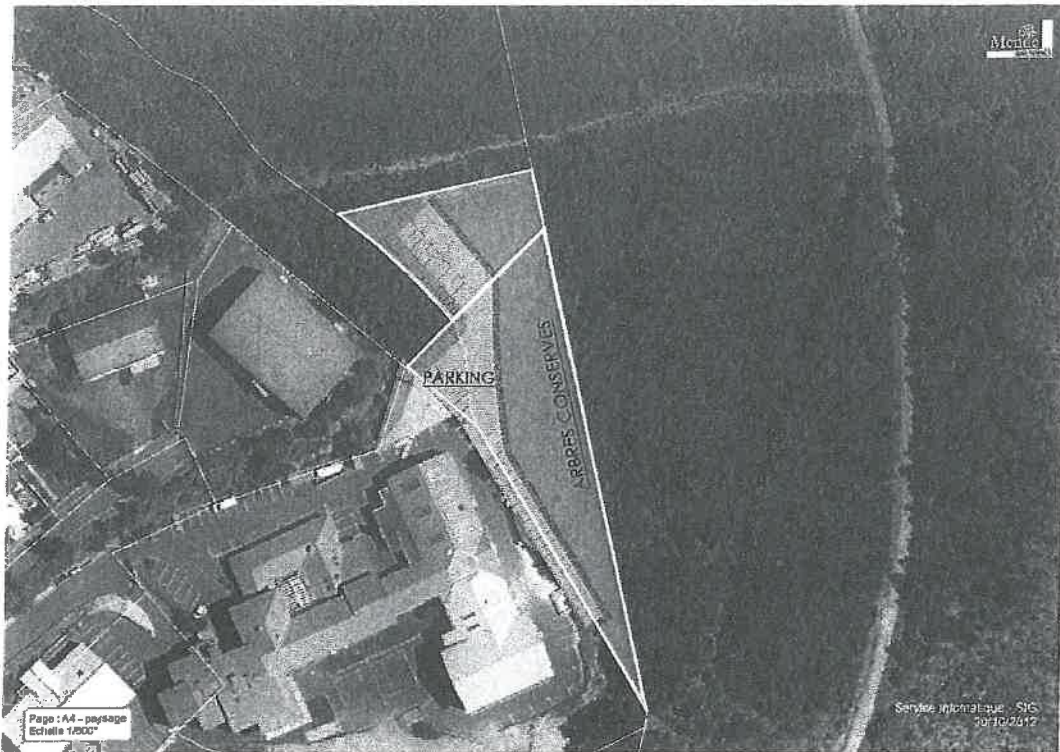
3.4 Le projet de Zonage :



3.5 Vue aérienne



3.6 Esquisse



4.1 Règlement de la zone N

La zone N couvre la zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N correspond à une zone naturelle fortement protégée. Les constructions et aménagements des bâtiments existants sont interdits, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées. Sont ainsi protégés les talwegs périurbains de Chabannes, Alteyrac, Chaldecoste (dans sa partie amont), Rieumenou (dans sa partie amont) et les Pousets (dans sa partie amont), actuellement vierges de toute occupation humaine et qu'il importe de conserver à l'état naturel.

Cette zone comporte des sous secteurs indicés :

Nab, Nabd, Nabdiz, Nabdz, Nabi, Nabk, Nablz, Nabz, Nac, Nacz, Naq, Nb, Nbd, Nbdiz, Nblz, Nc, Ncz, Nd, Ndlz, Ndpiz, Ndv, Ndz, Ni, Nij, Nilz, Nit, Niy, Niz, Nk, Nki, Nlz, Nn, Nq, Ny, Nz.

Les indices réfèrent soit à l'usage de la zone, soit à des caractéristiques de la zone, du type exposition aux risques ou valeurs paysagères ou proximité d'équipements.

Référence à l'usage (indice secteur):

- a = secteur d'assainissement autonome,
- b = naturel bâti (extension et aménagement des bâtiments existants possible),
- c = construction envisageable,
- d = comprend des risques d'instabilité de terrain. Dans ce secteur tout pétitionnaire devra prendre les dispositions nécessaires afin de rendre son projet compatible avec les contraintes d'instabilité et devra s'assurer de l'entretien et de la surveillance des dispositifs mis en œuvre,
- i = signifie que le sous secteur est concerné par le plan de prévention des risques inondations. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ce risque et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 1998 et joint en annexe au présent PLU,
- j = jardins partagés,
- k = secteur situé au voisinage du périmètre d'étude concernant le contournement Est de Mende. Dans ce secteur les déclarations et demandes d'autorisations pourront se voir opposer un sursis à statuer ou un refus,
- l = limitation de hauteur,
- n = signifie que le sous secteur est concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Mende-Brenoux (arrêté préfectoral du 08 juillet 2011). Il conviendra de prendre en compte l'existence du dit document,
- p = zone de protection des captages,
- q = zone d'activités à vocation sportive, touristique ou de loisirs du cause de Mende,
- t = camping,
- v = accueil des gens du voyage,
- y = station de traitement,
- z = ZPPAUP, Il est rappelé qu'en cas de contradiction entre la ZPPAUP et le PLU, les directives de la ZPPAUP prévalent.

Ces indices peuvent être couplés suivant les caractéristiques des secteurs concernés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions autres que celles autorisées sous conditions et susvisées.
- Les affouillements, exhaussements de sols, les dépôts de matériaux inertes non liés aux travaux de construction, d'exploitation ou d'aménagement admis dans la zone, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures, d'installations diverses liées à l'opération de contournement de Mende et d'aires de stationnement ouvertes au public.
- Le stationnement des caravanes qu'elle qu'en soit la durée, et l'aménagement de terrains pour le camping, suivant les dispositions des articles R.111-38 et R.111-39 du code de l'urbanisme, en dehors du secteur qui admet le camping « Nit » défini à l'article 2.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, sauf celles admises à l'article 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- L'édification des clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toutes formalités.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Sont admises, sous les conditions ci-après :

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

Dans tous les secteurs,

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs que dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions et installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère, notamment :
 - o les travaux et installations visant à assurer la sécurité du site par la réduction des risques naturels : incendie, glissement de terrain, ...
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

En zone indicée « b » (naturel bâti) :

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'être intégrés dans leur environnement :

- L'aménagement ou l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment initial ou à concurrence de 200 m² de surface de plancher extension comprise et en référence à la taille de la construction connue à la date d'approbation du PLU,
- La transformation ou l'extension limitée de locaux existants pour la réalisation de gîte d'étape, de ferme auberge, de gîte rural ou de chambre d'hôte, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment initial ou à concurrence de 250 m² de surface de plancher extension comprise et sous réserve de compatibilité (ou de complémentarité) avec l'activité agricole,

Les bâtiments répertoriés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme présentent des volumétries et architectures traditionnelles à la Vallée du Lot. A ce titre, en cas de transformation ou rénovation, ils doivent pouvoir bénéficier de mesures propres à maintenir leur intégrité et lisibilité notamment par l'utilisation des matériaux traditionnels, jadis utilisés pour leur construction.

En zone indicée « c » (groupement d'habitations) :

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère, d'être intégrés dans leur environnement et d'être desservi par les réseaux :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient situées à proximité des constructions existantes dans une limite de 200 m² de surface de plancher,
- L'aménagement ou l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans une limite de 30 % de la surface de plancher existante ou à concurrence de 200 m² de surface de plancher extension comprise, sous réserve que celle-ci soit en continuité du bâti existant,
- La transformation ou l'extension limitée de locaux existants pour la réalisation de gîte d'étape, de ferme auberge, de gîte rural ou de chambre d'hôte, à concurrence de 250 m² de surface de plancher pour l'ensemble de ces activités et sous réserve de compatibilité (ou de complémentarité) avec l'activité agricole,

En zone indicée « j » : jardins familiaux ou partagés :

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'être intégrés dans leur environnement :

- Les abris de jardin sont limités à 20m² de surface de plancher par lot de jardin.

En zone indicée « t » (camping) :

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'être intégrés dans leur environnement :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation de l'activité de camping,
- L'extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée suivant son affectation, sous réserve du respect des normes sanitaires en vigueur,
- L'extension limitée des bâtiments d'activité existants à condition qu'elle s'effectue à proximité de l'installation existante,

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

En zone indicée « q »,

Sont admis les constructions à vocations sportives, touristiques et de loisirs.

En zone indicée « v », (accueil des gens du voyage) :

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'être intégrés dans leur environnement :

- Les installations sanitaires et équipements techniques nécessaires à la vocation ou à l'usage de la zone, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur et des normes techniques en vigueur.

En zone indicée « y » (traitement et stockage de l'eau) :

Sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'être intégrés dans leur environnement :

- Les constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires au traitement et au stockage de l'eau.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante aménagée sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par application de l'article 682 du code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, ou que le

gestionnaire de la voie définit les conditions et les caractéristiques de cet accès.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination du projet ou de l'ensemble à desservir, et permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

b) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, desservie par le réseau public doit être raccordée au réseau public d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

Cependant, à défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est autorisée. Ainsi le propriétaire devra prouver le débit et la potentialité de la source par l'intermédiaire d'analyses régulières par un laboratoire agréé. Le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune à alimenter en eau les constructions ainsi desservies.

- Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L.2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques (réalisé pour un particulier) doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDT et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

b) ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées domestiques

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111.8 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

- Eaux usées non domestiques

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des déversements, écoulements et rejets, même non polluants, sont soumis à autorisation, conformément à l'article L 214-1 du Code de l'Environnement. Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Lexique : Sont considérées comme non domestiques, toutes les eaux usées autres que les eaux pluviales, les eaux ménagères et les eaux vannes issues des installations sanitaires. Les eaux grasses et huileuses sont assimilées à des eaux usées non domestiques.

- Eaux pluviales :

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'usager démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les ouvrages doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique, au titre de la loi sur l'eau.

En l'absence de réseau, ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. A défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

Lexique : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation, de pompes à chaleur... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

c) DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée :

- soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,
- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

d) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en sous-terrains, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées.

Emprise publique : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Le recul ne s'applique pas :

- En cas de surélévation d'un bâtiment existant, dans la limite de l'emprise de l'immeuble déjà bâti,
- Pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les reculs ne s'appliquent pas dès lors que la destination est inchangée et que le recul n'est pas diminué.

Les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas à leurs parties enterrées (bâtiment dont au moins trois façades ou côtés sont totalement invisibles et sous réserve que le sommet de la construction ou son recouvrement se situe sous ou au niveau de la ligne du terrain naturel).

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

En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

- A l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie,
- A l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1+ combles.

Elle doit être adaptée à son intégration dans le site, ou au besoin de l'activité, si elle est dûment justifiée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

En secteurs indicés « I », afin de garantir l'intégration des bâtiments, la hauteur maximum des bâtiments est fixée à 6 mètres au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises. La hauteur de ces constructions ne doit pas nuire aux perspectives et échappées visuelles.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant

aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

L'alinéa précédent n'est pas applicable dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

1) Toute construction doit être conçue et implantée de manière à conserver le caractère et l'aspect général du secteur ou du site où est édifié le projet et dans l'objectif de participer à la préservation et à l'enrichissement du paysage construit environnant.

Aussi, les projets doivent développer une véritable cohérence par rapport aux constructions voisines quant à leur échelle, leur volumétrie, le choix et l'harmonie des matériaux, le rythme et la dimension des percements et leur aspect général.

Les constructions, leurs toitures, leur interface avec le domaine public doivent contribuer par leur nature, leur aspect et leur implantation, à conserver ou améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit au travers de plans, croquis et photomontages, affirmer ces objectifs et la démarche recherchée dans le projet.

2) L'intégration du projet dans son environnement devra notamment être appréciée à partir des points de panorama A, B, C et D, issus de la ZPPAUP dès lors que le projet est visible de ces points identifiés sur les plans de zonage.

3) Toute référence à une expression architecturale d'une autre région que la vallée du Lot est à proscrire.

4) Les réalisations bioclimatiques et/ou d'architecture contemporaine ne peuvent être acceptées qui si l'aspect final de la construction permet, au regard des alinéas précédents, son intégration totale dans le bâti environnant et ne provoque pas de rupture dans l'homogénéité à préserver du site d'implantation (traitements des toits, des façades, des percements).

5) Dans les secteurs couverts par le périmètre de la ZPPAUP, les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les teintes à employer devront être conformes audit document. En dehors de ces secteurs, il est recommandé de s'en inspirer.

- Composition, conception :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été, tout en respectant les courbes de niveau et l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

Dans les secteurs hétérogènes, le projet doit viser la restructuration du tissu en affirmant un parti, une organisation du bâti et de l'espace collectif.

- Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. La hauteur des murs à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

- Toitures :

Les toitures doivent recevoir un traitement soigné (cheminée, égout, fenêtre de toit, et tout élément ponctuel de superstructure). Sauf prescriptions particulières, les toitures doivent être exécutées avec des matériaux n'altérant pas l'harmonie architecturale du bâti existant. En général, par référence à l'architecture de la vallée du Lot, les toitures doivent être de forme simple, sans décrochements excessifs, à deux pentes, le faitage orienté dans le sens de la plus grande dimension et sans débord en pignon. Toutefois, pour les constructions relevant d'une architecture soit bioclimatique et/ou contemporaine, une typologie différente de toiture peut être autorisée.

- Matériaux, façades et couleurs

Les matériaux de façade traditionnels de la vallée du Lot doivent être privilégiés (pierre calcaire, enduits ou joints). Néanmoins, d'autres matériaux peuvent être utilisés en façade sous réserve de leur intégration, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les teintes de façade devront s'intégrer dans leur environnement. Des teintes étrangères à la région sont interdites (bleu, vert, blanc). L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis en façade ou toiture est à éviter. Les matériaux de couverture seront choisis dans les nuances de gris ardoisé au gris sombre.

- Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, couleur, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Les clôtures doivent être réalisées de manière à laisser aux véhicules sortant des parcelles une bonne visibilité sur la voie publique ou privée.

La hauteur maximale des murs de clôture (ouvrage) ne devra pas excéder 2.5 m de haut par rapport au niveau de la voirie.

La configuration et l'aspect des murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent. Une dérogation exceptionnelle peut être accordée pour tenir compte de la configuration de la voie ou du terrain.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobiles requises
Logements	2 places par logement
Toute autre destination	Selon les besoins de l'opération

Il doit être compté une surface de 25 m² dégagement compris, pour une place de stationnement.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Pour les bâtiments d'habitation (et exclusivement les changements de destination), les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes, conformément aux législations en vigueur.

- Modalités de réalisation :

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et s'intégrer harmonieusement à la construction. Pour toute opération d'ensemble, les dispositions ci-dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Tout parc de stationnement aérien, au-delà de 5 places, devra faire l'objet d'un traitement paysager avec comme base minimum, suivant la conception, de 1 arbre de haute tige pour 2 à 4 places.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est tenu d'avoir recours à l'une des solutions de remplacement prévues par l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans de verdure pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. L'implantation d'un bâtiment pourra s'accompagner par la plantation de bosquet, mail, arbre signal à proximité du bâti, sujet isolé ou plantations d'alignement marquant le chemin d'accès.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Il est préconiser de réaliser des enherbements rustiques à base de mélanges de graines adaptées aux conditions écologiques du site.

La zone N comporte des éléments recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager localisés au plan de zonage.

La zone N comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés. Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

4.2 Règlement de la zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone est réservée à l'implantation d'activités artisanales, de commerces, de services et d'activités industrielles non polluantes.

La zone UX comprend plusieurs sous secteurs :
UXa, UXai, UXado, UXaz, UXd, UXk, UXI, UXIz.

L'indice « a » zone d'assainissement individuel,

L'indice « d » comprend des risques d'instabilité de terrain. Dans ce secteur tout pétitionnaire devra prendre les dispositions nécessaires afin de rendre son projet compatible avec les contraintes d'instabilité et devra s'assurer de l'entretien et de la surveillance des dispositifs mis en œuvre,

L'indice « i » signifie que le sous secteur est concerné par le plan de prévention des risques inondations. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ce risque et s'en protéger en se reportant notamment à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 1998 et joint en annexe au présent PLU,

L'indice « k » : secteur situé au voisinage du périmètre d'étude concernant le contournement Est de Mende. Dans ce secteur les déclarations et demandes d'autorisations pourront se voir opposer un sursis à statuer ou un refus,

L'indice « l » correspond à une limitation de hauteur,

L'indice « o » : décharge à ordures ménagères,

L'indice « z » correspond au périmètre de la ZPPAUP.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les caravanes isolées
- Les terrains de camping et caravaning
- Les carrières
- Les exploitations agricoles et forestières

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous les conditions ci-après :

- Les constructions ou changements de destination à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitat sera moins importante que la surface affectée à l'activité et devra être limitée à 150 m² de surface de plancher.
- Les commerces dans la limite de 1400 m² de surface de vente.
- L'extension des surfaces de vente existantes supérieures à 1400 m² est autorisée dans la limite de 30% de surface de vente supplémentaire et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient liées à l'activité de la zone et compatibles avec son caractère. En outre, ces installations ne seront admises que dans la mesure où :

- o Elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité incompatible avec les occupations du sol situées à proximité, en particulier avec les zones d'habitat (fumées, bruits, émanations de poussières, ...);
 - o Elles n'entraînent, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve que l'ensemble des mesures prises ne compromette pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni ne dégrade la qualité paysagère du site.

Dans le secteur UXado, seuls sont admis les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation de la décharge contrôlée de Gardès sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate de l'unité de broyage existante.

SECTION II – CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies publiques ou privées nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de la collecte des ordures ménagères...

a) ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est donc inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

b) VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats et conformes à la législation en vigueur,
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 30 m, de façon à permettre le retournement aisé de tous les véhicules, (sauf impossibilité technique dûment justifiée),
- Permettre la défense contre le risque incendie.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales, et notamment le long de la RD 42, seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article R 431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipement publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le service instructeur se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur.

a) ALIMENTATION EN EAU :

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

- Eaux superficielles et souterraines

En application de l'article L.2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDT et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

b) ASSAINISSEMENT :

- Eaux usées

Eaux usées domestiques :

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement approuvé en 2001, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En zone indicée « a » les eaux usées non domestiques doivent être évacuées par des canalisations raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des effluents à traiter.

Eaux usées non domestiques :

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'une autorisation qui fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En zone indicée « a » les eaux usées non domestiques doivent être évacuées par des canalisations raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des effluents à traiter.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

- Eaux pluviales

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Rejet dans le réseau public

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public, s'il existe, dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...).

Pour les infiltrations, celles ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu'à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d'évacuation des eaux pluviales.

Rejet dans le milieu naturel

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement, toute opération supérieure à 1 hectare, dirigeant ses eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, est soumise à une évaluation des incidences sur l'eau et le milieu aquatique.

c) DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

la défense extérieure contre l'incendie doit être assurée :

- soit par des poteaux d'incendie permettant d'assurer des débits de 60 m³/h minimum pendant 2 heures, et implantés à 200 m maximum des bâtiments à défendre par les voies praticables,
- soit, dans les zones non équipées, et dans le cas où l'installation des poteaux d'incendie normalisés n'est pas envisageable, par la mise en place d'équipements publics sous la forme de réserves d'eau, utilisable et accessible en tout temps de 30 à 120 m³ selon l'importance du risque encouru ou de point d'aspiration normalisés.

d) AUTRES RESEAUX / ordures ménagères/tri sélectif

Tous les réseaux secs devront être réalisés en sous terrains, sauf impossibilité technique dûment justifiée et de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Toute opération doit comporter un local poubelle facilement accessible y compris pour la collecte, depuis le domaine public.

Les installations telles que les compteurs (gaz, eau, électricité...) et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE UX 5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

Sans objet.

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

Le long de toutes les voies, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées.

En tout état de cause, les portes et portails des locaux à usage de garage qui seront implantés en parallèle de la voirie seront positionnés à 5 mètres minimum de la limite du domaine public afin d'éviter le débordement des véhicules sur la voie publique pendant les opérations d'ouverture ou de fermeture.

Emprise publique : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Les règles d'implantation des bâtiments ne s'appliquent pas à leurs parties enterrées (bâtiment dont au moins trois façades ou côtés sont totalement invisibles et sous réserve que le sommet de la construction ou son recouvrement se situe sous ou au niveau de la ligne du terrain naturel).

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation ou de bureau peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Pour les autres constructions :

→ Si la parcelle voisine est en zone UX, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu). Dans le cas contraire elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m.

- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les constructions de production d'énergie renouvelable ne font pas l'objet de réglementation pour les distances par rapport aux limites séparatives.

- Les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas à leurs parties enterrées (bâtiment dont au moins trois façades ou côtés sont totalement invisibles et sous réserve que le sommet de la construction ou son recouvrement se situe sous ou au niveau de la ligne du terrain naturel).

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

En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

- A l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie,
- A l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation ...), ne doit pas excéder 12 mètres.

Les dispositifs exclus dans l'alinéa précédent (éléments techniques, antennes, cheminée...) ne pourront pas excéder 3 mètres.

En secteur indicé « I », la hauteur des bâtiments est limitée à 6 m du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction.

Lexique : Terrain naturel : Pour les constructions nouvelles, le terrain naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur avant tous travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis. Pour les extensions et modifications des bâtiments existants, le terrain naturel est le sol tel qu'il existait avant toutes constructions. Si le pétitionnaire ne peut en rapporter la preuve, le terrain naturel sera le sol en place au jour du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de 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 ».

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant

aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ».

L'alinéa précédent n'est pas applicable dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

1) Toute construction doit être conçue et implantée de manière à conserver le caractère et l'aspect général du secteur ou du site où est édifié le projet et dans l'objectif de participer à la préservation et à l'enrichissement du paysage construit environnant.

Aussi, les projets doivent développer une véritable cohérence par rapport aux constructions voisines quant à leur échelle, leur volumétrie, le choix et l'harmonie des matériaux, le rythme et la dimension des percements et leur aspect général.

Les constructions, leurs toitures, leur interface avec le domaine public doivent contribuer par leur nature, leur aspect et leur implantation, à conserver ou améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit au travers de plans, croquis et photomontages, affirmer ces objectifs et la démarche recherchée dans le projet.

2) L'intégration du projet dans son environnement devra notamment être appréciée à partir des points de panorama A, B, C et D, issus de la ZPPAUP dès lors que le projet est visible de ces points identifiés sur les plans de zonage.

3) Toute référence à une expression architecturale d'une autre région que la vallée du Lot est à proscrire.

4) Les réalisations bioclimatiques et/ou d'architecture contemporaine ne peuvent être acceptées qui si l'aspect final de la construction permet, au regard des alinéas précédents, son intégration totale dans le bâti environnant et ne provoque pas de rupture dans l'homogénéité à préserver du site d'implantation (traitements des toits, des façades, des percements).

5) Dans les secteurs couverts par le périmètre de la ZPPAUP, les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les teintes à employer devront être conformes audit document. En dehors de ces secteurs, il est recommandé de s'en inspirer.

- Composition, conception :

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été, tout en respectant les courbes de niveau et l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

Dans les secteurs hétérogènes, le projet doit viser la restructuration du tissu en affirmant un parti, une organisation du bâti et de l'espace collectif.

- Adaptation au terrain :

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. La hauteur des murs à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

- Toitures :

Les toitures doivent recevoir un traitement soigné (cheminée, égout, fenêtre de toit, et tout élément ponctuel de superstructure). Sauf prescriptions particulières, les toitures doivent être exécutées avec des matériaux n'altérant pas l'harmonie architecturale du bâti existant.

- Matériaux, façades et couleurs

Les matériaux de façade traditionnels de la vallée du Lot doivent être privilégiés

L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis en façade ou toiture est à éviter. Dans le cas de parois vitrées, les verres réfléchissant sont à éviter.

Les matériaux de couverture seront choisis dans les nuances de gris ardoisé au gris sombre.

- Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, couleur, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Les clôtures doivent être réalisées de manière à laisser aux véhicules sortant des parcelles une bonne visibilité sur la voie publique ou privée.

La hauteur maximale des murs de clôture (ouvrage) ne devra pas excéder 2.5 m de haut par rapport au niveau de la voirie.

La configuration et l'aspect des murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent. Une dérogation exceptionnelle peut être accordée pour tenir compte de la configuration de la voie ou du terrain.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement pour les automobiles, deux roues motorisés et vélos, correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Les besoins en stationnement sont déterminés par rapport à des tranches de Surface de plancher. Dès que le projet entame une tranche supérieure, la norme correspondante s'y applique en totalité.

Dans le cas où le nombre total de places de stationnement exigées s'exprime en décimal, il convient d'arrondir au chiffre supérieur.(ex : 3.5 places correspondent à 4).

Cependant il doit être réalisé au minimum :

Destination de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places automobiles requises
Logements	1 place par logement de type studio, T1 ou T1 bis ; 1,5 places pour les autres catégories de logements
Hébergement hôtelier	1 place par chambre
Restaurants	1 place par tranche entamée de 10 m ² de surface de plancher
Hôpitaux, cliniques, établissements ou résidences pour personnes âgées ou handicapées, établissements de soins...	1 place pour 2 lits
Etablissements scolaires du 1 ^{er} degré	1 place par classe et 1 place par emploi administratif.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Commerces dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m ²	1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée
Commerces dont la surface de plancher est comprise entre 200 et 1000 m ²	Pour 200 m ² de surface de plancher: 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée Pour la surface de plancher réalisée au-delà de 200m ² : 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée
Commerces dont la surface de plancher est	Pour 200 m ² de surface de plancher: 1 place par

supérieure à 1000 m ²	tranche de 25 m ² de surface de plancher entamée <u>Pour la surface de plancher réalisée au-delà de 200m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée</u> <u>Pour la surface de plancher réalisée au-delà de 1000m² : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée</u>
Artisanat, Industrie, Entrepôt	Selon les besoins de l'opération
Bureaux et activités tertiaires	1 place par tranche entamée de 20 m ² de surface de plancher
Constructions abritant des activités socioculturelles, sportives ou touristiques	1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher
Equipements collectifs d'intérêt général	Selon les besoins de l'opération
Autres	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher créée

Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces bâties et non bâties affectées aux aires de stationnement annexes à ces constructions ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher affectée au commerce.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Constructions neuves :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R.111.18 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes conformément aux normes en vigueur.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

Opération de rénovation :

Conformément à l'article L.125-3 du Code de l'Urbanisme « L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

- Modalités de réalisation :

Pour toute opération d'ensemble les dispositions ci dessus s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.

Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l'air libre.

Les dimensions et caractéristiques des aires de stationnement devront être réalisées conformément à la réglementation.

Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

- Dispositions particulières :

La définition du nombre de places de stationnement s'effectue en fonction de l'usage principal de la construction (bureaux, services, commerces, ...) ou dans le cas d'activités multiples, de façon proportionnelle à la vocation ou à l'usage des surfaces, ou en fonction des déclarations du constructeur.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet, par la différence avec les besoins théoriques de l'affectation antérieure, en tenant compte des places déjà réalisées si leur nombre est supérieur au nombre de places théoriques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est tenu d'avoir recours à l'une des solutions de remplacement prévues par l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, à savoir ;

- Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune, pour chaque place manquante, une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute autorisation peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction. Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément et plantés à raison de 20% de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes, hors de l'emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d'une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique. Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Conformément à l'article R.431-9 du Code de l'Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.