



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le :
10.01.2018

Modification de droit commun n°19

Approbation - Modifications - Révisions

Modifications de n°1 à 7 approuvées le 8 octobre 2019

Révisions allégées n°1 et 2 approuvées le 16 octobre 2020

Modifications de n°8 à 18 approuvées le 27 avril 2021

Modifications de n°19 à 21 approuvées le 8 février 2024

VISA

Date :

Le Maire,
SUAU Laurent

Règlement écrit

4

Sommaire

Titre I – DISPOSITIONS GENERALES	3
Introduction.....	4
1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	5
2 - Dispositions particulières.....	5
3 - Division du territoire en zones	11
4 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif	14
5 - Assainissement collectif et non collectif.	14
6 - Ecoulement des eaux pluviales.....	14
7 - Zones de bruit	14
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
ZONE UA.....	16
ZONE UB	23
ZONE UC	31
ZONE UD.....	41
ZONE UE	50
ZONE US	59
ZONE UT	67
ZONE UX.....	73
ZONE UXZAC - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE RAMILLES	82
Titre III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	91
ZONE 1 AU	92
ZONE 2 AU	103
Titre IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	106
ZONE A	107
Titre V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	117
ZONE N.....	118
Annexes du règlement	127
Plan de la ZAC de Ramilles.....	128
Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme	129
Liste des bâtiments patrimoniaux à préserver, repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	130
Liste des emplacements réservés.....	132

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Introduction

1 – Champ d’application territorial du PLU

2 – Dispositions particulières

3 – Division du territoire en zones

4 – Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif

5 – Assainissement collectif et non collectif.

6 – Ecoulement des eaux pluviales

7 – Zones de bruit

INTRODUCTION

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- **Articles 1 et 2** : Des occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions,
- **Articles 3 et 4** : Des obligations en matière de desserte par les réseaux,
- **Article 5** Infrastructures et réseaux de communications numériques,
- **Articles 6, 7 et 8** : Des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions sur une même unité foncière,
- **Article 9** : De l'emprise au sol de la construction,
- **Article 10** : De la hauteur maximale de la construction,
- **Article 11** : De l'aspect extérieur de la construction,
- **Article 12** : Des exigences en matière de stationnement,
- **Article 13** : Du traitement des espaces extérieurs,
- **Article 14** : Des performances énergétiques et environnementales.

Ces dispositions définissent une constructibilité maximale théorique et l'obligation de prise en compte du contexte environnant qui peut conduire à la réduction de la constructibilité maximale théorique.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le présent règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Par ailleurs, en application de l'article L. 421-8, sauf exception, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme doivent, sous peine d'être constitutifs d'un délit, être *conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives au dit règlement*.

D'autre part, il est recommandé de contacter le service instructeur de la commune pour connaître :

- La faisabilité de votre projet,
- Le type de demande d'autorisation ou de déclaration préalable à déposer en mairie préalablement à l'engagement de tous travaux,
- Les taxes d'urbanisme générées par votre projet,
- D'éventuelles autres formalités.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Mende.

Les règles du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble des parcelles d'un seul tenant qui appartiennent, sans rupture, à un même propriétaire.

Autre précision : lorsque le terrain d'assiette du projet est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone,
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « *il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone.*

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble du territoire, les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. Ces textes sont reproduits selon leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

2.1. Servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU)

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol de la commune de Mende, dont la liste figure en annexe, sont reportées à titre indicatif sur les documents graphiques. Les règles de chaque zone du PLU peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

2.2. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Mende a été créée par Arrêté Préfectoral de la Région Languedoc Roussillon en date du 05/10/2000 et approuvée par délibération du Conseil Municipal de la commune de Mende le 26 juin 2000 et révisée le 22 février 2008.

La loi du 12 juillet 2010 a modifié le régime des ZPPAUP en leur substituant celui des AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine)

Par délibération en date du 25 novembre 2013, la ville de Mende a décidé de mettre en place, sur son territoire, une AVAP qui lui permettra au travers d'outils de gestion, de protéger et de valoriser ce patrimoine dans le cadre d'un véritable projet de développement urbain.

Les évolutions réglementaires intervenues en juillet 2016 ont créé les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), qui remplacent les ZPPAUP et les AVAP.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

En cas de contradiction entre le SPR et le PLU, les directives du SPR prévalent.

Le territoire du SPR est divisé en secteurs dont les limites sont fixées par le plan de délimitation et dont les caractéristiques sont les suivantes :

- secteur Z1 : secteur historique,
- secteur Z2 : zone bâtie de transition,
- secteur Z3 : zone non urbanisée à caractère agricole, naturel ou boisé.

Le règlement du SPR définit des prescriptions architecturales et paysagères à respecter dans tout projet d'aménagement se situant dans un périmètre d'application du SPR. Se reporter aux documents graphiques du PLU et aux annexes.

2.3. Les risques naturels

La commune est concernée par des risques naturels (inondation et mouvements de terrains) identifiés par des trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage)

A ce titre, les zones concernées par les risques naturels font l'objet de règles spécifiques qui s'appliquent en sus du règlement de la zone.

A. Le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations)

La commune de Mende dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif au risque inondation. Le PPR Inondation a été approuvé par arrêté préfectoral n°98-2246 du 10 novembre 1998 et révisé en 2009. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

Réalisé par les services d'Etat, ce document a pour objectifs d'améliorer la sécurité des personnes et d'arrêter la croissance de la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées.

Le Plan de Prévention des risques Naturels Prévisibles définit des règles particulières d'urbanisme et de construction.

B. Aléas mouvements de terrains : effondrement, glissement, chutes de blocs :

Le CEREMA a réalisé pour le compte de la DDT48 une cartographie des aléas mouvements de terrains (glissement, chutes de blocs et effondrement) ; une doctrine départementale définissant les règles générales d'urbanisme, associées à ces cartographies, a été définie. Ces documents, annexés au PLU ont été intégrés dans le PLU.

Les principes généraux sur la prévention des risques naturels reposent sur trois grands principes :

1. Diminuer les risques pour les personnes et assurer leur sécurité ;
2. Permettre une vie locale acceptable tout en limitant les risques pour les biens ;
3. Prévenir le risque juridique et financier pour la collectivité et le maire

Sur cette base, le risque mouvement de terrain doit :

- être pris en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (certificat d'urbanisme, permis de construire, ...) ;
- être intégré dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, CC) au fur et à mesure de leur élaboration ou révision et à l'issue d'un processus de concertation Collectivité/Etat.

De manière générale, la réalisation d'ouvrages de protection ne peut conduire à une ouverture à une urbanisation nouvelle. La réalisation d'ouvrages de protection contre les risques mouvements de terrain n'est justifiée que pour la protection de lieux déjà urbanisés, en réduisant l'exposition des enjeux existants.

D'éventuelles mesures complémentaires de gestion, voire de traitement de l'aléa, peuvent s'avérer nécessaires et ne sont pas traitées dans le présent document.

La définition, la mise en œuvre et le respect de règles de construction adaptées à l'aléa mouvements de terrain, le coût des études et de la mise en œuvre des prescriptions sont de la responsabilité et à la charge du maître d'ouvrage.

Les cartographies produites par le CEREMA ont permis de qualifier et de cartographier trois types d'aléas mouvement de terrain :

- chute de blocs / éboulement / chute de pierres ;
- glissement ;
- effondrement / affaissement / tassement.

Le zonage final permet de hiérarchiser chaque type d'aléa en trois niveaux : faible à modérément faible, modéré et élevé à très élevé.

Ces cartographies ont été intégrées au SIG de la commune. Les aléas apparaissent avec une coloration différente suivant le type :

- Aléa élevé, très élevé : coloration rouge
- Aléa modéré : coloration orange
- Aléa faible, modérément faible : coloration verte

Au regard de l’aléa effondrement, affaissement et tassement de terrain, l’hôpital de Mende a fait l’objet d’un zonage particulier compte tenu d’une part du comblement, lors de sa construction, des différentes cavités identifiées dans les niveaux supérieurs et d’autre part de la mise en œuvre de fondations adaptées à l’aléa, permettant ainsi de considérer un niveau de risque faible d’un point de vue structurel pour l’hôpital.

La prise en compte des études dans l’urbanisme :

Ces études (CEREMA mars 2015), notifiées par l’État via le dossier TIM (transmission de l’information au maire) le 24/09/2012 et via le courrier du préfet du 22/11/2016, doivent être prises en compte dans la planification de l’urbanisme et la délivrance des autorisations d’urbanisme.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l’action des collectivités publiques en matière d’urbanisme doit viser à prendre en compte la **prévention des risques naturels prévisibles**, conformément au code de l’urbanisme (article L101-2 du code).

Les principes d’urbanisation :

Principes d’urbanisation en fonction des aléas en présence :

Chutes de blocs	Constructions nouvelles interdites	Constructions nouvelles autorisées avec prescriptions
Élevé – très élevé	X	
Modéré	X	
Faible – modérément faible		X

Glissement	Constructions nouvelles à proscrire	Constructions nouvelles autorisées avec prescriptions
Élevé – très élevé	X sauf si réalisation d’une étude complémentaire plus précise permettant de requalifier l’aléa élevé / très élevé en aléa faible ou modérément faible	
Modéré	X sauf si réalisation d’une étude complémentaire plus précise permettant de requalifier l’aléa modéré en aléa faible ou modérément faible	
Faible – modérément faible		X

Effondrement/ affaissement/tassement	Constructions nouvelles à proscrire	Constructions nouvelles autorisées avec prescriptions
Élevé – très élevé	X sauf si réalisation d’une étude complémentaire plus précise permettant de requalifier l’aléa élevé / très élevé en aléa faible ou modérément faible	
Modéré	X sauf si réalisation d’une étude complémentaire plus précise permettant de requalifier l’aléa modéré en aléa faible ou modérément faible	
Faible – modérément faible		X

Prescriptions communes à l'ensemble des zones d'aléas :

Dans l'ensemble des zones d'aléas, peuvent être autorisés :

- les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures publiques de transports, sous condition de ne pas aggraver le risque ou ses effets ;
- les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des services publics, station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux électrique et téléphonique, à la mise en valeur des ressources naturelles, sous conditions de garantir la prise en compte de l'aléa géologique identifié et d'être réalisés dans les règles de l'art ;
- les travaux et installations destinés à réduire ou à inhiber les conséquences de l'aléa géologique.

Cas des constructions nouvelles :

1. Zones vertes :

Les constructions nouvelles sont autorisées dans les zones vertes sous réserve de mise en œuvre de certaines prescriptions adaptées aux phénomènes en présence (ex : façades aveugles, gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, clôture (pour chutes de blocs), etc...).

Il est conseillé au demandeur d'engager, à sa charge, une étude géologique et géotechnique plus détaillée et adaptée à (aux) l'aléa (s) identifié(s) pour permettre de définir avec précision les conditions d'aménagement et les principes de construction adaptés au projet envisagé (en référence à la norme NF P 94-500 révisée le 30 novembre 2013).

2. Zones rouges et oranges :

Les constructions nouvelles sont interdites dans les zones rouges et oranges des différents aléas.

Les études réalisées par le CEREMA permettent de disposer d'un état des risques mouvements de terrain pour la commune de Mende.

Dans les zones soumises à un aléa élevé ou très élevé (zones rouges) et/ou modéré (zones oranges) eu égard aux aléas glissement et/ou effondrement de terrain, cette connaissance est susceptible d'être précisée par des études géologiques et géotechniques (les études réalisées par le CEREMA permettent de disposer d'un état des mouvements de terrain pour la commune. Cette connaissance est susceptible d'être précisée par des études complémentaires menées sur un périmètre plus restreint, à une échelle plus fine).

Dans un premier temps, ces études détaillées correspondent à la réalisation d'une mission géotechnique G1 (Étude Géotechnique Préliminaire) et G5 (diagnostic géotechnique) adaptées à (aux) l'aléa(s) identifié(s) en référence à la norme NF P 94-500 révisée le 30 novembre 2013.

Cette mission devra notamment :

- compléter et préciser la cartographie de(s) l'aléa(s) mouvement de terrain et se prononcer sur la faisabilité d'un aménagement et/ou d'une construction sur le secteur.
- définir des niveaux d'aléa(s) mouvements de terrain à partir des nouvelles reconnaissances effectuées dans le cadre de cette mission
- définir les conditions d'aménagement et les grands principes de construction, associés à cette nouvelle zonation de(s) l'aléa(s) mouvement de terrain

L'objectif de cette mission est bien d'aller au delà de la première qualification des niveaux d'aléa mouvement de terrain construite à une petite échelle (1/10 000ème). Cette mission devra dresser une synthèse plus large des éléments de connaissance existants, acquérir de nouvelles informations, les traiter, en faire une synthèse permettant de préciser et/ou redéfinir les niveaux d'aléas et de déterminer les principes généraux de construction, associés à cette nouvelle zonation.

Pour répondre à la problématique glissement de terrain, l'étude détaillée aura notamment pour objectif d'identifier une surface de rupture potentielle et une étude de stabilité du site dans son ensemble devra être réalisée dans le cadre de cette mission.

Pour répondre à la problématique effondrement/affaissement/tassement de terrain, l'étude détaillée aura notamment pour objectif d'identifier la présence de vides souterrain dans la zone d'influence des fondations et dans le cas de dolines de mieux appréhender la nature de la doline (dolines de dissolution ou dolines d'effondrement, circulation d'eau, ...) et de caractériser la géométrie de la doline et notamment le plongement de la surface d'érosion des calcaires, sous les formations superficielles de Terra Rossa ;

Dans un deuxième temps, à l'issue de ces premières études détaillées (type G1 et G5) et suivant les conclusions du rapport d'études, il pourra être exigé de réaliser des études géotechniques complémentaires en référence à la norme NF P 94-500 révisée le 30 novembre 2013 (type G2, G3...) pour permettre de définir avec précisions les conditions éventuelles de constructibilité.

Cas des constructions existantes :

Dans tous les cas, il est conseillé au demandeur d'engager, à sa charge, une étude géologique et géotechnique plus détaillée et adaptée à (aux) l'aléa (s) identifié(s) pour permettre de définir avec précision les conditions d'aménagement et les principes de construction adaptés au projet envisagé (en référence à la norme NF P 94-500 révisée le 30 novembre 2013).

1. Zones rouges et oranges : aléas effondrement et glissement (hors chute de bloc)

L'extension des constructions existantes est possible selon les conditions définies ci-dessous. Dans ces zones, peuvent être autorisés :

- les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions tels que les travaux de maintenance (changement des menuiseries, réfection de toiture) ; les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie ; les travaux destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées ; les modifications d'aspect des bâtiments existants ; l'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.
- l'extension de constructions et immeubles d'habitation existants ;
- l'extension des bâtiments agricoles, des bâtiments d'activité artisanales, industrielles et commerciales existants ;
- la construction d'annexes non habitables (par exemple les garages, les abris de jardin) ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente, attenantes ou disjointes du bâtiment principal.

Un changement de destination ou d'affectation de biens et constructions ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens suivant la hiérarchie décroissante ci-dessous :

1. équipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite, bâtiments utiles à la gestion de crise,...)
2. habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat ou industrie, constructions publiques accompagnant la vie locale (salle des fêtes, équipements sportifs)
3. bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, grange, remise, annexe.

L'ensemble des travaux et aménagements visés ci-dessus y compris les changements de destination, ne doivent pas conduire à une augmentation du nombre de personnes exposées (exemple : création de logement supplémentaire, ...).

Cas particulier de l'aléa chutes de blocs :

L'extension du bâti existant et la construction d'annexe est limitée à 20 m² de surface de plancher et devra se situer à l'opposé du versant par rapport à la construction existante. Une seule extension de ce type sera tolérée par unité foncière (ou même propriété). Pour les bâtiments d'activités agricoles, industrielles, artisanales et commerciales, la construction d'annexes fonctionnelles (entrepôt, mise aux normes, etc.) de surface mesurée est autorisée sous réserve de faire l'objet d'un renforcement vis-à-vis de l'aléa du côté de la falaise (par exemple mur en béton armé, renforcement de la toiture) et de ne pas comporter d'ouverture à l'amont.

2. Zones vertes :

Tous les travaux d'extension et de rénovation sur les constructions existantes sont autorisés sous réserve de mise en œuvre de certaines prescriptions adaptées aux phénomènes en présence (ex : façades aveugles, gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, clôture (pour chutes de blocs), etc...

Cas de la réhabilitation des ruines :

La prise en compte des risques dans l'urbanisme a notamment pour objet d'éviter l'exposition de personnes supplémentaires aux risques. Ainsi, dans cet objectif, les demandes de réhabilitation de ruines seront refusées dans les zones rouges et oranges à l'exception de celles visant un objectif de protection du patrimoine bâti existant sans occupation humaine.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Mende délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone est maintenu, avec les prescriptions particulières pour tenir compte des caractéristiques du secteur.

La définition des sous-secteurs à l'intérieur des zones U, AU, A et N se fait par l'attribution d'indices qui se réfèrent aux usages et aux caractéristiques des sous-secteurs. Les indices sont explicités en introduction de chacune des zones.

3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET NATURELLES

Signification des indices de sous-secteurs

c : construction envisageable : zone de STECAL (secteur de taille et de capacité limité)

e : zone 1AU : les constructions y sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

h : secteur de la zone d'activités économiques du Causse d'Auge où les hauteurs maximales autorisées sont supérieures

k : secteur concerné par le périmètre d'étude : contournement Est et Ouest de Mende

m : secteur situé au voisinage de la Maison d'Arrêt

tn : la définition de 'terrain naturel' est 'terrain après remblai'

u : zone 1AU : les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue

s : secteur à dominante sportive, touristique et de loisirs

x : secteur à dominante d'activités

Les zones urbaines dites "zones U"

Selon les dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme,

Sont classés en zones urbaines :

« les secteurs déjà urbanisés 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 urbaines sont au nombre de 9, créées pour répondre à une nécessité d'urbanisme local et qui sont caractérisés par des règles particulières : UA, UB, UC, UD, UE, US, UT, UX, UXZAC

Ces zones U peuvent également comporter des sous-secteurs pour s'adapter au mieux aux besoins d'aménagement du territoire communal.

- **UA** : zone urbaine à caractère central et à forte densité en ordre continu
- **UB** : zone urbaine à caractère central en ordre continu ou semi continu
- **UC** : zone à dominante d'habitat collectif, périphérique
- **UD** : zone à dominante d'habitat, à caractère villageois
- **UE** : zone à dominante d'habitat pavillonnaire, périphérique
- **US** : zone à vocation d'activités sportives, de loisirs et de tourisme
- **UT** : zone affectée aux activités de l'aérodrome Mende-Brenoux et ses extensions futures
- **UX** : zone à vocation dominante d'activités économiques
- **UXZAC** : zone d'aménagement concertée (ZAC) de Ramilles

Les zones U font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».

Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Selon les dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme,

Sont classés en zone à urbaniser :

« les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones AU correspondent à des espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme. Les zones AU sont de deux types nombre de :

- 1AU immédiatement urbanisables sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- 2AU urbanisable à moyen ou long terme après modification ou révision du PLU

Les zones AU comprennent des sous-secteurs indicés, selon les modalités d'ouverture à l'urbanisation et la vocation du secteur. Ils sont constructibles sous conditions.

• **Les zones 1AU** comprennent quatre secteurs :

- Indiché « x » à vocation économique
- Indichés « u » et « e » à dominante habitation, qui s'ouvrent à l'urbanisation respectivement par des opérations au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (1AUu) ou par des opérations d'aménagement d'ensemble (1AUe), opérations qui sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Indiché « s » à vocation d'activités sportives, loisirs, tourisme

Les zones agricoles dites "zones A"

Selon les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme,

Sont classés en zones agricoles :

« les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone indicée « c ». Est également autorisé, en application de l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Les zones A font l'objet des chapitres du titre IV : « Dispositions applicables aux zones agricoles ».

Les zones naturelles et forestières dites "zones N"

Selon les dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme,

Sont classés en zones naturelles et forestières :

« les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones N comprennent des sous-secteurs indicés pour définir les conditions de protection ou de constructibilité.

Des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones N font l'objet des chapitres du titre V : « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ».

3.2. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

3.2.1. Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

3.2.2. Les espaces boisés classés

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés et espaces boisés isolés, à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont reportés sur le document graphique.

3.2.3. Les éléments paysagers et patrimoniaux à préserver

Le PLU comporte également des éléments paysagers à préserver, en raison de la présence de nombreuses zones reconnues pour leur richesse faunistique et floristique ainsi qu'un patrimoine architectural reconnu sur tout le territoire. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec la préservation et la mise en valeur de ces entités (maintien de nichoirs et de zones de chasse, protection paysagère des hameaux mendois, préservation des haies bocagères...). Les bâtiments 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.

3.2.4. Dans les zones agricoles ou naturelles

Le règlement peut désigner des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des paysages. Ces bâtiments sont codifiés sur la cartographie par un sigle spécifique (voir légende sur le plan)

4 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques directement liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, y compris ceux relevant du régime des installations classées, dérogent aux dispositions du présent règlement à condition que leur implantation réponde à des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois qu'ils ne portent pas atteinte au caractère patrimonial de la zone et du site.

5 - ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF.

Pour les territoires non desservis par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur (filiales individuelles ou stations d'épurations particulières) seront mis en place à la charge du pétitionnaire. Ces installations devront être conformes aux préconisations de filière indiquées dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

6 - ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

La commune de Mende dispose d'un schéma des eaux pluviales approuvé en octobre 2001. Ce schéma figure en annexe du PLU. Par ailleurs, la commune a également réalisé un Schéma de gestion des eaux pluviales concernant le Causse d'Auge en 2016. Il est également joint en annexe du PLU

7 - ZONES DE BRUIT

En Lozère la RN88, la RD806 et la RD42 (ainsi que 8 portions de la voirie communale) sont concernées par la législation relative à la lutte contre le bruit des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 13 février 2013). Ces trois infrastructures traversent la commune de Mende. L'arrêté préfectoral et la carte correspondante sont joints en annexe 6.5.1. du PLU. Les cartes de bruit stratégiques des infrastructures routières du département de la Lozère approuvées par arrêté préfectoral du 28/08/2013 et le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures de transports terrestres nationales dans le département de la Lozère approuvé par arrêté préfectoral du 6 octobre 2015 ont permis d'identifier les « points noirs bruits » sur la commune de Mende.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) concernant l'aérodrome de Mende-Brenoux, a été approuvé le 08 juillet 2011. Les servitudes de dégagement et d'approche de la piste par les aéronefs ne sont pas actées officiellement mais s'appliquent dans les faits. Les zones de bruit figurent en annexes n°6.6 du PLU.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB

ZONE UC

ZONE UD

ZONE UE

ZONE US

ZONE UT

ZONE UX

ZONE UXZAC

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 indicés :

- L'indice « h » : correspondant à un secteur de la zone d'activités du Causse d'Auge où les articles 7 et 10 sont spécifiques
- 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 « tn » : la définition de 'terrain naturel' est 'terrain après remblai'.

La zone UX est concernée par des risques naturels (inondations et mouvements de terrains), repérés par deux trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre elle fait l'objet de règles spécifiques annexées au PLU et rappelées en Titre I du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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 SOL 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 logements devront être intégrés dans le volume du bâtiment réservé aux activités. Pour la zone d'activité du 11 novembre il ne sera pas déterminé de limite de surface pour le changement de destination en logement.
- 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 :
 - 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, ...)

- 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.
- Les travaux consécutifs à la mise en conformité (sécurité incendie et accessibilité) des Etablissements Recevant du Public existants pourront déroger au présent règlement, sous réserve qu'aucune autre solution ne soit envisageable.

Pour les secteurs soumis aux risques naturels (inondation ou mouvements de terrains) :

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme en se reportant notamment :

- Pour le risque inondation : à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels joints en annexe du présent PLU.
- Pour le risque mouvement de terrain (aléas, effondrement, chute de bloc, glissement) : aux règles définies à l'article 2.3 du présent règlement et à la représentation graphique desdits risques jointe en annexe du PLU.

Pour les secteurs situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR):

Tout pétitionnaire devra se référer au règlement de celui-ci en complément du présent règlement. Le SPR, servitude d'utilité publique est joint en annexe du PLU.

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,

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 :

Pour les territoires non desservis par un réseau d'assainissement collectif, des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur (filiales individuelles ou stations d'épurations particulières) seront mis en place à la charge du pétitionnaire. Ces installations devront être conformes aux préconisations de filière indiquées dans le Schéma Directeur d'Assainissement

- **Eaux usées**

Eaux usées domestiques :

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, 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.

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.

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'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.

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 souterrain, 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 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

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 des voies principales 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 peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies seront prises (murs coupe-feu).
- 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.

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).

Dans le secteur indiqué « h » cet article sera « sans objet »

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 ne pourra excéder 70% 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.

Dans le secteur indicé « h » : cette hauteur maximale est portée à 15 mètres, dans les mêmes conditions que définies ci-dessus.

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

Dans le secteur indicé « h2 » : cette hauteur maximale est portée à 20 mètres, dans les mêmes conditions que définies ci-dessus.

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

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.

Dans le secteur indicé « tn » : la définition de 'terrain naturel' est 'terrain après remblai'.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de l'article R 111-27 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 un secteur couvert par Site Patrimonial Remarquable (SPR).

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 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) 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 que 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 du Site Patrimonial Remarquable (SPR), 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 réfléchissants 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.

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
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
Autres	Selon les besoins de l'opération

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, conformément au 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.

- 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, logements,...) 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 151-4 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.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés .

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.

ARTICLE UX 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.