

COMMUNE DE MENDE

OBJET :
**Modification
de Droit
Commun
n°19 du PLU de
Mende – Non
réalisation
d'une
évaluation
environnementale et
Approbation**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Publique du 8 Février 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le huit du mois de février, le Conseil Municipal de MENDE s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Laurent SUAU, Maire, en session ordinaire suivant convocations faites régulièrement.

Etai^{ent} présents : Monsieur Laurent SUAU, Maire, Madame Régine BOURGADE, Monsieur Jean-François BERENGUEL, Madame Françoise AMARGER-BRAJON, Monsieur Vincent MARTIN, Madame Elizabeth MINET-TRENEULE, Monsieur Alain COMBES, Madame Marie PAOLI, Adjoint, Monsieur Raoul DALLE, Madame Ghalia THAMI, Monsieur Francisco SILVANO, Madame Patricia ROUSSON, Monsieur Nicolas TROTOUIN, Monsieur Philippe TORRES, Monsieur Thierry JACQUES, Madame Stéphanie MAURIN, Monsieur Aurélien VAN DE VOORDE, Madame Valérie TREMOLIERES, Madame Betty ZAMPIELLO, Monsieur Bruno PORTAL, Monsieur Karim ABED, Madame Emmanuelle SOULIER, Madame Fabienne HIERLE, Monsieur Jérémy BRINGER, Conseillers Municipaux.

Par procuration : Monsieur François ROBIN (Madame Elizabeth MINET-TRENEULE), Madame Aurélie MAILLOLS (Madame Françoise AMARGER-BRAJON), Adjoint, Madame Catherine THUIN (Monsieur Alain COMBES), Monsieur Christophe LACAS (Madame Régine BOURGADE), Madame Sonia NUNES VAZ (Monsieur Aurélien VAN DE VOORDE), Monsieur Nicolas ROUSSON (Monsieur Vincent MARTIN), Monsieur Francis DURSAPT (Monsieur Jean-François BERENGUEL), Monsieur Philippe POUGET (Monsieur Karim ABED), Conseillers Municipaux.

Absente : Madame Michelle JACQUES, Conseillère Municipale.

Il a été, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé immédiatement à la nomination d'un secrétaire, pris dans le sein du Conseil, Madame Régine BOURGADE, Adjointe, ayant été désignée pour remplir ces fonctions, les a acceptées. Monsieur le Maire a ouvert la séance.

Madame Marie PAOLI expose :

Le projet de Modification de Droit Commun n°19 du PLU porte sur les objets suivants :

- Revoir le règlement graphique afin de préciser la zone UX du Causse d'Auge, en définissant un secteur indicé UXh2, au droit des parcelles suivantes : AL 356 / 359 / 368 ;
- Compléter la rédaction du règlement écrit, afin de définir au droit du secteur UXh2 ainsi créé, une hauteur maximale des constructions de 20 mètres.

Le dossier :

- A fait l'objet d'une saisine auprès de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale), dans le cadre d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable ; laquelle a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale ;

Nombre de
Conseillers
Municipaux :
▪ en exercice : 33
▪ présents à la
séance : 24
▪ représentés : 8
▪ absent : 1

Date de l'envoi et
de l'affichage de
la convocation :
1^{er} février 2024

Date de
l'affichage à la
porte de la Mairie
et publication sur
le site internet :
26/02/2024

Indiquer si le
Conseil a décidé
de se former en
comité secret :
Non

- A été notifié aux personnes publiques associées, lesquelles ont, le cas échéant, émis des avis intégrés dans le dossier ;
- A fait l'objet d'une enquête publique unique (conjointement avec les Modifications de droit commun n°20 et 21) pendant 33 jours (du 30 octobre au 1^{er} décembre 2023).

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L.153-36 et suivants, L153-41 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Mende, en date du 10 janvier 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU);

Vu l'arrêté n°164-2023 du Maire de Mende en date du 13 juillet 2023 ayant prescrit la modification de droit commun n°19 du PLU de Mende ;

Vu la décision de l'autorité environnementale du 28 septembre 2023 dispensant la modification de droit commun n°19 du PLU d'une évaluation environnementale ;

Vu l'absence d'avis défavorables et propositions d'ajustements émis par les personnes publiques associées ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur suite à l'enquête publique unique qui s'est tenue du 30 octobre au 1^{er} décembre 2023 ;

Considérant que le projet est compatible avec le PADD du PLU de Mende, comme démontré dans le rapport de présentation ;

Considérant que l'autorité environnementale a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale ;

Considérant que le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet. Précisons que chacune des requêtes exprimées au cours de l'enquête publique unique a fait l'objet d'une réponse détaillée consignés en annexes du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur (*pièce 0.3 du dossier / PV du commissaire enquêteur, assorti des réponses de la collectivité*) ;

Considérant que la modification de droit commune n°19 du PLU de Mende, tel qu'elle est présentée au Conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme ;

Il est proposé :

- **DE NE PAS REALISER** une évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure, conformément à l'avis de dispense d'évaluation environnementale, formulé par l'autorité environnementale ;
- **D'APPROUVER** la modification de droit commun n°19 du PLU de Mende ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à poursuivre l'exécution de la délibération.

Invité à délibérer, le Conseil Municipal, avec 26 voix pour, 3 abstentions et 3 voix contre, **ADOpte** les propositions du rapporteur.

#signature2#

Pour extrait conforme,
Fait à Mende,
Le Maire,
Laurent SUAU

#signature1#

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux et/ou d'un recours contentieux formé par les personnes pour lesquelles l'acte fait grief, dans les deux mois à partir de la notification de cette décision. Le recours doit être introduit auprès du tribunal administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication, en vertu de l'article R 421-5 du Code de la justice Administrative. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le :
10.01.2018

VISA

Date :

Le Maire,
SUAU Laurent

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

Pièces administratives

0



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le :
10.01.2018

VISA

Date :

Le Maire,
SUAU Laurent

Modification de droit commun n°19

Approbation - Modifications - Révisions

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

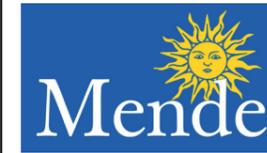
Révisions allégées n°1 et 2 approuvées le 16 octobre 2020

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

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

Rapport de présentation

1



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le :

10.01.2018

VISA

Date :

Le Maire,
SUAU Laurent

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

Règlement écrit

4



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le :
10.01.2018

Accusé de réception en préfecture
048-214800955-20240208-20189-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

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 graphique

5

COMMUNE DE MENDE
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°19

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMPOSITION DU DOSSIER

Pièce N°0 – PIECES ADMINISTRATIVES

- Pièce N°0.1 – Documents administratifs
- Pièce N°0.2 – Avis des Personnes Publiques Associées
- Pièce N°0.3 – Enquête publique

Pièce N°1 – RAPPORT DE PRESENTATION

- Pièce N°1.1 – Rapport de présentation
- Pièce N°1.2 – Examen au cas par cas

Pièce N°4 – REGLEMENT ECRIT

Pièce N°5 – REGLEMENT GRAPHIQUE

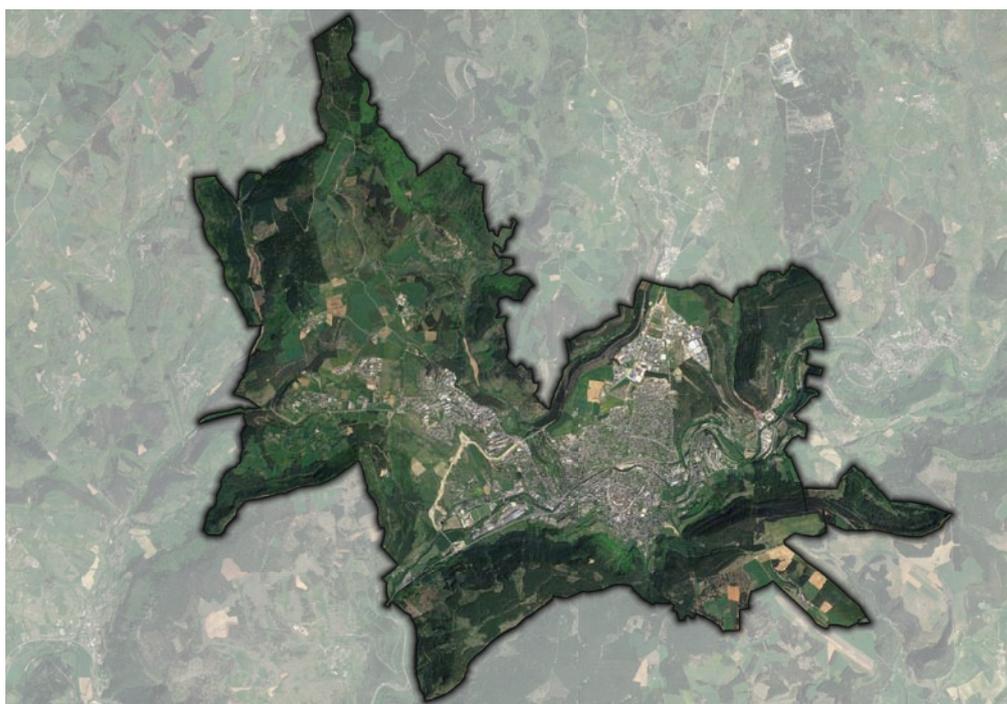
Accusé de réception en préfecture
048-214800955-20240208-20189-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

NB : la numérotation des pièces reprend celle de la composition initiale du PLU.



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

Documents administratifs

0.1

N°164-2023

ARRÊTÉ

Prescrivant la modification n°19 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

De la commune de Mende

Le Maire,

Objet : Prescription de la modification de droit commun n°19 du PLU de la commune de Mende, ayant pour objectif de revoir les règles de hauteur sur une partie de la zone UX du secteur du Causse d'Auge

Vu les articles L. 153.36 et suivants, L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 10 janvier 2018,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2019 approuvant les modifications n°1 à 7 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2020 approuvant les révisions allégées n°1 et 2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2021 approuvant les modifications n°8 à 18 du PLU ;

Considérant que le PLU définit une zone UX sur le secteur du Causse d'Auge 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'.

Une partie des terrains en zone UX accueille un projet d'installation d'une usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques. Ce projet présente un intérêt important pour la commune tant d'un point de vue économique local que dans le cadre général de la préservation de l'environnement.

Le process technique de recyclage nécessite une infrastructure industrielle présentant une hauteur déterminée. Afin de permettre la réalisation de ce projet important, la commune envisage de porter à 20m la hauteur maximum des constructions possibles dans le secteur concerné. À cet effet il est proposé de créer un sous-secteur indicé UXh2 dans lequel la hauteur maximale sera portée à 20 mètres.

Considérant qu'il apparaît nécessaire de mettre en œuvre une évolution du PLU pouvant être menée à bien par le biais de la Modification de droit commun n°19. Cette modification vise à :

- Revoir le règlement graphique afin de préciser la zone UX du Causse d'Auge, en définissant un secteur indicé UXh2, au droit des parcelles suivantes : AL 356 / 359 / 368
- Compléter la rédaction du règlement écrit, afin de définir au droit du secteur UXh2 ainsi créé, une hauteur maximale des constructions de 20 mètres

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. En conséquence, ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU pourraient avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ou de diminuer ces possibilités de construire.

En conséquence, ces évolutions du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDERANT que ces modifications ne devraient pas avoir d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où elles ne modifient pas les conditions d'implantation au sol ; ce qui sera précisé et étudié dans le rapport de présentation.

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Le projet de modification de droit commun n°19 du PLU a pour objectif les modifications suivantes :

- **Modification du règlement (écrit et graphique)**
 - Création d'un secteur indicé UXh2
 - Modification de l'article « UX10 – Hauteur des construction », afin de préciser la hauteur maximale des constructions au sein du nouveau secteur UXh2

ARTICLE 2 : Conformément à l'article R104.12 du Code de l'Urbanisme, le projet fera l'objet d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable, afin de confirmer l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet sera notifié à Monsieur le Préfet et aux personnes Publiques Associés (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Le projet de modification de droit commun n°19, l'exposé de ses motifs, la décision prise après examen au cas par cas par l'autorité environnementale, et le cas échéant, les avis émis par Monsieur le Préfet et les PPA seront mis à disposition du public pendant l'enquête publique. Un avis sera publié dans la presse au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que pendant les huit premiers jours de l'enquête publique.

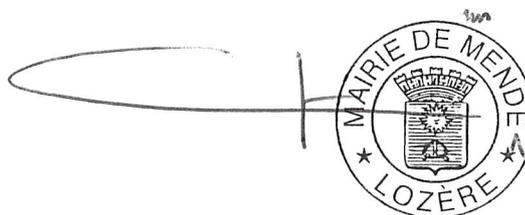
ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté fera l'objet des publications réglementaires en Mairie pendant une durée d'un (1) mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il fera également l'objet d'une inscription au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 7 : Copie du présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet de la Lozère.

Fait à Mende, le 13 juillet 2023

Le Maire,
Laurent SUAU



Accusé de réception en préfecture
048-214800955-20240208-20189-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024



PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

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

**Avis des Personnes
Publiques Associées**

0.2



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur le Modification n°19 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Mende
(48)**

N°Saisine : 2023-012187

N°MRAe : 2023ACO158

Avis émis le 28 septembre 2023

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022 et 19 juillet 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2023 - 012187 ;**
- **Modification n°19 du PLU de Mende (48) ;**
- **déposée par la personne publique responsable Commune de Mende ;**
- **reçue le 09 août 2023 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 10/08/2023 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires de Lozère en date du 10/08/2023 ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de Modification n°19 du PLU de Mende (48), objet de la demande n°2023 - 012187, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Annie VIU conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Cette dernière atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**
OCCITANIE
LOZÈRE

| ARRIVEE MAIRIE DE MENDE, le | | | | |
|-----------------------------|---|---|---------------|---|
| - 6 SEP. 2023 | | | | |
| | A | I | N | A |
| M. LE MAIRE | | | ADJOINTS | |
| CABINET | | | | |
| SEC. ELUS | | | RESER. SALES | |
| DGS | | | SCE POPULAIRE | |
| DRH | | | DST | |
| FINANCES | | | URBANISME | X |
| INFORMAT. | | | COM | |
| CIAS | | | | |

Monsieur Laurent SUAU
Maire de Mende
Hôtel de Ville
Place de Charles de Gaulle
48000 MENDE

Mende, le 23 août 2023.

Objet : Notification des Modifications de droit commun N°19,20, et 21 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mende.

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-dessous les avis de la CMA concernant les procédures dans le cadre du PLU de Mende, reçu par courrier du 17 août.

Modification de droit commun N°19

Compte tenu de l'intérêt économique et environnemental du projet d'installation de l'activité de l'usine de traitement des déchets de la SASU Entreprise Massif-Central, nous sommes favorables à la modification afin de créer un secteur supplémentaire UXh2 et une modification de la hauteur des constructions maximales autorisées.

Modification de droit commun N°20

La CMA émis un avis favorable concernant les objectifs de la modification du droit commun N°20

Modification de droit commun N°21

La CMA émet un avis favorable concernant la révision des principes de desserte dans le secteur Roussel Bas - Bécamel – Chaldecoste, en cohérence avec la topographie.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la CMAR Occitanie -Lozère
La Présidente,
Madame Florence VIGNAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE

59 ter chemin Verdale 31240 Saint-Jean · +33 5 62 22 94 22 · crma@crma-occitanie.fr · www.artisanat-occitanie.fr
SIREN 130 027 931

CMA LOZÈRE

2 boulevard du Soubeyran · B.P. 90 · 48003 Mende cedex · +33 4 66 49 12 66 · contact@cma-lozere.fr · www.cma-lozere.fr

SIRET 130 027 931 00299

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

L'Artisanat,
en Lozère, naturellement !



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Didier PRAT
Téléphone : 04.71.63.85.42
Mail : d.prat@inao.gouv.fr

N/Réf. : 23 - EV/DP/NF – 657

Objet : Examen des projets de modifications
n° 19, 20 et 21 du PLU de MENDE

Monsieur Le Maire
Mairie
1 Place Charles de Gaulle
48000 MENDE

Aurillac, le 26 septembre 2023

Monsieur Le Maire,

Par courrier en date du 11 août 2023 vous avez bien voulu nous faire parvenir, pour examen et avis, les projets de modifications n° 19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

La commune de MENDE est située dans :

- l'aire géographique de production du lait et de transformation des AOP "Bleu des Causses" et "Roquefort",
- l'aire géographique de production des IGP "Agneau de Lozère", "Génisse Fleur d'Aubrac" et "Volailles du Languedoc".

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,

Emmanuelle VERGNOL

Copie : DDT 48

Thierry Julier
Président

Monsieur Laurent SUAU
Maire de Mende
Hôtel de Ville
Place Charles de Gaulle

48000 MENDE

Mende, le 31 octobre 2023

N/REF. : TJ/CG/MR/SDG – 2023-0175
Objet : Avis CCI – Modifications PLU Mende

Monsieur le Maire,

Dans une lettre parvenue à la CCI le 19 septembre dernier, vous notifiez à la Chambre les projets de modifications n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Mende.

La modification n°19 a pour objet d'accompagner le développement économique et les investissements structurants entrepris par la société Environnement 48 dans la zone d'activités économique du causse d'Auge. Ainsi, la création d'un sous-secteur UXh2 permettra de construire des bâtiments d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 20 mètres (contre 12 mètres dans le règlement du PLU). Cette adaptation est nécessaire et semble adaptée aux projets portés par environnement 48.

La modification n°20 permet de réactualiser la liste des emplacements réservés en en supprimant 12 (projets abandonnés ou réalisés), en en modifiant 8 et en ajoutant 9 nouveaux. Ces adaptations vont sans le sens de la vie du plan local d'urbanisme et n'appelle pas de remarque particulière.

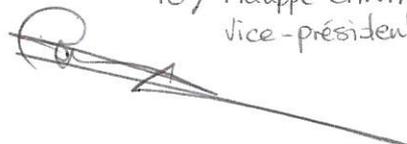
La modification n°21 va permettre d'adapter les principes d'accès et de réseau viaire du secteur Roussel Bas – Becamel - Chaldecoste (parcelle AZ44) en raison des caractéristiques topographiques du terrain. Cette modification impacte l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Ces différents sujets ont été présentés en réunion de Bureau de la CCI le 25 octobre 2023 et j'ai l'honneur de vous informer que les membres présents ont émis un avis favorable au projet des 3 modifications présentées.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, mes cordiales salutations.

Thierry JULIER

Po / Philippe CANAC
vice-président





PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

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

Enquête publique

0.3

Département de la Lozère
Commune de MENDE 48000

Arrêté de Monsieur le maire de Mende du 11 septembre 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E23000075/48

Décision du tribunal administratif de Nîmes du 30/08/2023

Enquête publique
portant sur

3 modifications du plan local d'urbanisme
de la commune de Mende
(Effectuée du 30 octobre 2023 au 1er décembre 2023)



CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
de Monsieur Jacques SIRVENS
commissaire enquêteur

Destinataires :

- **Monsieur le Président du tribunal administratif de NIMES**
- **Monsieur le Maire de MEND**

SOMMAIRE

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Préambule

CHAPITRE 1 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 4-5

CHAPITRE 2 – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS SUR LE PROJET

- *Modification de droit commun N° 19 du PLU* 6-7

- *Modification de droit commun N° 20 du PLU* 7-22

La suppression de 12 emplacements réservés (1, 4, 6, 8, 17, 20, 28, 29, 33, 34, 40 et 41) :

-Emplacement n°1, abandon du projet 8-9

-Emplacement n°4, abandon du projet

-Emplacement n°6, projet réalisé

-Emplacement n°8, abandon du projet

-Emplacement n°17, abandon du projet

-Emplacement n°20, abandon du projet

-Emplacement n°28, abandon du projet

-Emplacement n°29, abandon du projet

-Emplacement n°33, abandon du projet

-Emplacement n°34, projet réalisé

-Emplacement n°40 et 41, projet réalisé

La modification de 8 emplacements réservés (5, 26, 30, 31, 32, 36, 37 et 43) :

-Modification de l'emplacement réservé n°5 9-10

-Modification de l'emplacement réservé n°26 10

-Modification de l'emplacement réservé n°30 10-11

-Modification de l'emplacement réservé n°31 11

-Modification de l'emplacement réservé n°32 11-12

-Modification de l'emplacement réservé n°36 12

-Modification de l'emplacement réservé n°37 12-13

-Modification de l'emplacement réservé n°43 13-14

La création de 9 emplacements réservés (44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 et 52) :

| | |
|--|-------|
| -L'emplacement réservé n°44 | 14-16 |
| -L'emplacement réservé n°45 | 16-17 |
| -L'emplacement réservé n°46 | 17 |
| -L'emplacement réservé n°47 | 18-19 |
| -L'emplacement réservé n°48 | 20 |
| -L'emplacement réservé n°49 | 20-21 |
| -L'emplacement réservé n°50 | 21 |
| -L'emplacement réservé n°51 | 22 |
| -L'emplacement réservé n°52 | 22-23 |
| | |
| - <i>Modification de droit commun N° 21 du PLU</i> | 24 |
| | |
| <i>HORS ENQUÊTE</i> | 25 |

Préambule

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mende approuvé le 10 janvier 2018, par délibération du conseil municipal, a fait l'objet par la suite de trois enquêtes publiques.

- La première du lundi 29 juillet 2019 au 29 août 2019, portant sur la 1^{ère} modification du PLU et comprenant sept modifications (1 à 7) ;
- La seconde du mardi 1^{er} septembre 2020 au vendredi 2 octobre 2020, portant sur les révisions allégées n°1 et 2 du PLU ;
- La Troisième du mardi 9 février 2021 au vendredi 12 mars 2021, portant sur 11 modifications n°8 à 18 du PLU.

La dernière modification du PLU a été approuvée le 27 avril 2021.

Cette enquête fait suite aux trois arrêtés du maire en date du 13 juillet 2023 :

- Arrêté n° 164-2023, prescrivant la modification de droit commun n°19 du PLU de Mende ;
- Arrêté n° 165-2023, prescrivant la modification de droit commun n°20 du PLU de Mende ;
- Arrêté n° 166-2023, prescrivant la modification de droit commun n°21 du PLU de Mende.

Le projet de modification du PLU de la commune de Mende, le cas échéant modifié, sera soumis à la délibération du conseil municipal.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est le maire de Mende qui a demandé au président du tribunal administratif de Nîmes la désignation d'un commissaire enquêteur. En application de l'arrêté municipal n°254-2023 du 11 septembre 2023, l'enquête publique a été ouverte à la mairie de Mende du lundi 30 octobre 2023 au vendredi 1^{er} décembre 2023 inclus. Les permanences ont eu lieu, aux lieux et jours et heures fixés par l'arrêté municipal. Les conditions matérielles de l'accueil du public ont été satisfaisantes.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisante, grâce à la disponibilité des personnels de la mairie de Mende.

Le registre en mairie a été clos le 1^{er} décembre 2023 à 17h00 avec 21 contributions écrites, ainsi que 10 courriers ou notes reçues en mairie par le commissaire enquêteur. 17 contributions ont été formulées par messagerie et jointe au registre d'enquête (pour beaucoup en double des courriers). De plus trois demandes d'information orales ont été recueillies par le commissaire enquêteur.

Il n'existe pas de registre électronique.

Toutes les contributions ont été examinées par le commissaire enquêteur dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique qui a été remis le 7 décembre 2023 au représentant du maire de Mende, Monsieur Jean-Luc PARENT.

Les observations formulées par le représentant du maire de la collectivité, en réponse aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse, ont été adressées par mail en date du 20 décembre 2023 au commissaire enquêteur et ont fait, après analyse, l'objet de remarques de ce dernier dans son rapport d'enquête arrêté ce jour et adressé au président du tribunal administratif de Nîmes et au maire de Mende.

CHAPITRE 1 – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée sur 33 jours consécutifs.

Les modalités de l'enquête publique fixées par l'arrêté municipal n°254-2023 du 11 septembre 2023 ont bien été respectées.

Les espaces et matériels mis à ma disposition, au sein de la mairie, présentaient l'avantage de disposer d'une table facilitant la présentation et la consultation des documents par le public.

Ces lieux étaient adaptés pour recevoir des personnes à mobilité réduite. Le commissaire-enquêteur n'en a pas rencontré.

Le commissaire enquêteur a pu expliquer son rôle, les enjeux d'une enquête publique ainsi que le contenu complet du dossier et projet soumis à l'enquête publique.

Les permanences se sont, globalement, déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public, qui pouvait aisément consulter l'intégralité des pièces des dossiers et porter toutes observations sur les registres d'enquête.

Les permanences ont eu lieu aux jours et heures fixés par l'arrêté communal.

- Un avis au public sur la procédure d'évolution du PLU concernant les modifications 19, 20 et 21 a été publié dans « la rubrique annonce légale » :

- Du quotidien d'information « MIDI LIBRE » le 19 juillet 2023 ;

- l'avis d'enquête l'avis d'enquête publique a été publié dans « la rubrique annonce légale » :

- Du quotidien d'information « MIDI LIBRE » les 8 octobre 2023 et 3 novembre 2023

- Du journal hebdomadaire « LA LOZÈRE NOUVELLE » les 12 octobre 2023 et 2 novembre 2023

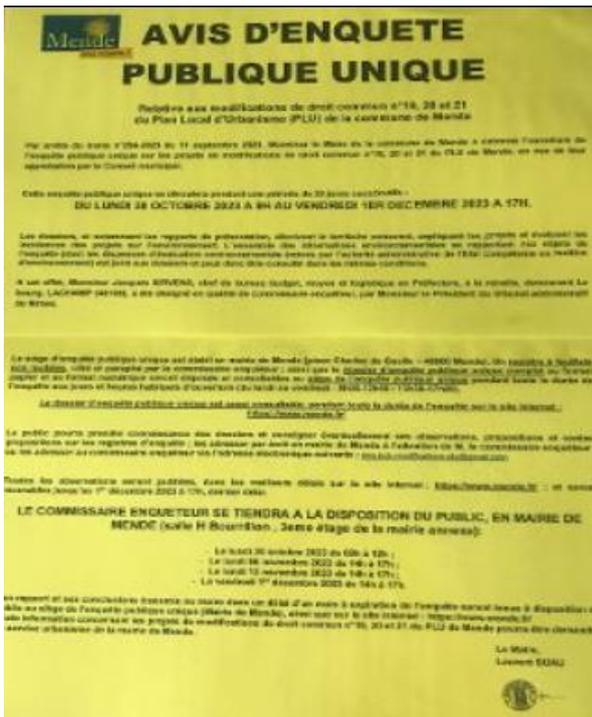
Soit 21 et 18 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les trois et quatre premiers jours de l'enquête.

- L'arrêté communal n°254-2023 et l'avis d'enquête publique ont été publiés sur le site internet de la ville de Mende www.mende.fr.

- La conformité de l'affichage a été réalisée par la police municipale de Mende le 10 octobre 2023, soit 21 jours avant le début de l'enquête (annexe 11).

Le commissaire enquêteur a personnellement constaté l'affichage en mairie et sur plusieurs sites concernés par les modifications

Les affiches étaient bien conformes dans leurs dimensions et caractéristiques (« Avis d'enquête publique » en caractères gras d'au moins 2 cm de hauteur et informations visées à l'article R.123-9 du Code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune).



Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public en mairie de Mende tout le temps de l'enquête. Il a également été possible de le consulter dans sa forme dématérialisée depuis le site internet de la commune (www.mende.fr).

Le public a pu formuler ses observations au projet sur le registre d'enquête, par courrier adressé au commissaire enquêteur ou par courriel à l'adresse (enq.pub.modifications.plu@gmail.com)

Quatre demi-journées de permanence ont été prévues

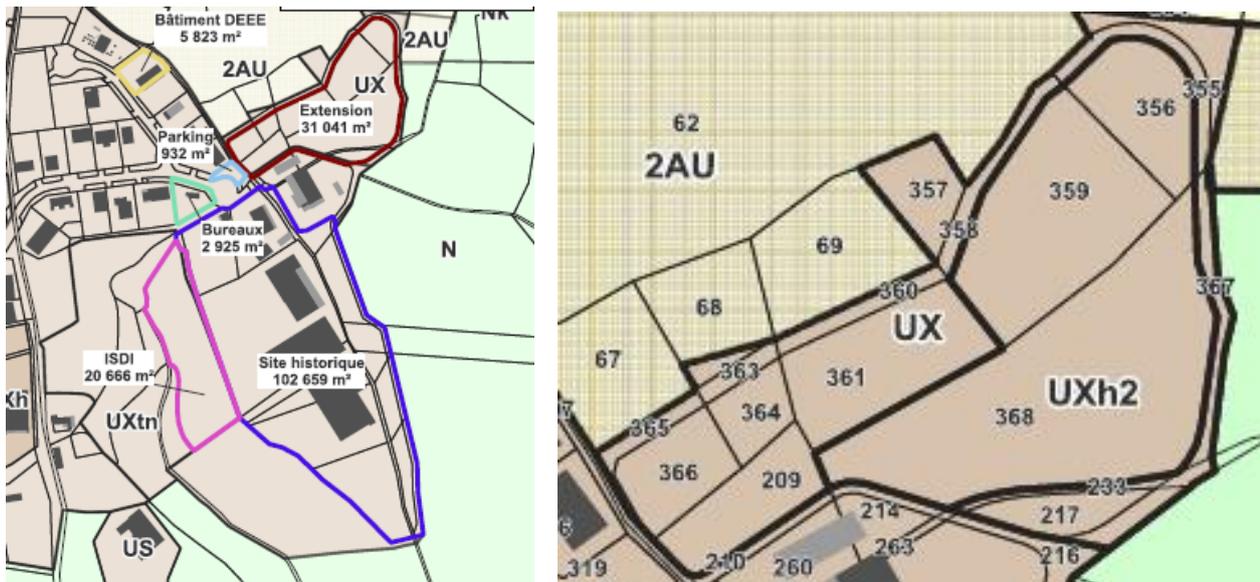
- Le lundi 30 octobre 2023 de 09h à 12h ;
- Le lundi 06 novembre 2023 de 14h à 17h ;
- Le lundi 13 novembre 2023 de 14h à 17h ;
- Le vendredi 1 er décembre 2023 de 14h à 17h.

CHAPITRE 2 – CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LE PROJET

– *Modification de droit commun N° 19 du PLU*

Passage d'une zone UX en zone UXh2 – Causse d'Auge

Cette modification concerne le **secteur du Causse d'Auge** et consiste à la création d'un sous-secteur UXh2 (zone ouverte 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) sur les parcelles AL 0356, AL 0359 et AL 0368 pour une superficie totale de 3693,73 ha.



Ce sous-secteur consiste à porter la hauteur maximale de construction à 20 mètres.

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification doit permettre d'accompagner le développement de la SASU Environnement massif central, car celle-ci souhaite créer une extension en continuité de l'existant. Cette modification permettra l'installation de son usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques ;

Constate que cette modification permettra d'adapter la construction des bâtiments aux exigences techniques des installations et l'acheminement continu des matières traitées ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public ;

Prends acte du justificatif de la SASU Environnement massif central.

Estime que ce changement de zonage a pour avantage d'optimiser l'opération d'aménagement et de permettre la finalisation du projet de la SASU environnement massif central.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n° 19 du PLU soumis à l'enquête relatif au changement de zonage du secteur du Causse d'Auge.

– Modification de droit commun N° 20 du PLU

1.1 - Suppression de 12 emplacements réservés

-**Emplacement n°1, abandon du projet** de l'amélioration des dessertes existantes du lycée technique du secteur du Crouzas ;

-**Emplacement n°4, abandon du projet** de création d'un carrefour giratoire secteur de Chabannes ;

-**Emplacement n°6, projet réalisé** par la création d'un parking secteur de la Vabre ;

-**Emplacement n°8, abandon du projet** sur la création d'un parking, secteur de la Chicanette boulevard du Soubeyran ;

-**Emplacement n°17, abandon du projet** d'élargissement de la voirie, secteur chemin de l'Enclos Roussel ;

-**Emplacement n°20, abandon du projet** d'amélioration de desserte existante du lycée technique secteur du Crouzas ;

-**Emplacement n°28, abandon du projet** d'un bassin de rétention des eaux pluviales Les Pousets ;

-**Emplacement n°29, abandon du projet** du bassin de rétention des eaux pluviales de Rivemale Ouest ;

-**Emplacement n°33, abandon du projet** d'aménagement de l'avenue Paulin Daudet ;

-**Emplacement n°34, projet réalisé** élargissement du chemin des mulets ;

-**Emplacement n°40 et 41, projet réalisé** de bassin de rétention secteur de Chaousse

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate la suppression de 4 emplacements réservés, résultat de la réalisation des projets antérieurs ;

Constate la suppression de 8 emplacements réservés suite à l'abandon de projets ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public ;

Estime que ces suppressions sont justifiées et sont la conséquence de réalisations ou de changements de programmation. En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de suppression des ER 1, 4, 6, 8, 17, 20, 28, 29, 33, 34, 40 et 41 de la modification N°20 du PLU soumis à l'enquête.

1.2 – Modification de 8 emplacements réservés

-Modification de l'emplacement réservé n°5 concernant la création d'une voie débouchant sur la RN88 (Thébaïde) – Zac de Ramilles ;

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification doit permettre de mieux réguler la circulation sur un secteur commercial particulièrement fréquenté pour lequel il existe aujourd'hui une seule voie de dégagement ;

Constate que cette modification engendrera d'importants réaménagements (parkings, disposition du magasin, plateforme de marchandises) et des difficultés financières pour le groupe propriétaire des parcelles cadastrées BK251 et BK223 ;

Constate que le projet prévu à l'origine pour une voie de secours se transforme aujourd'hui en voirie communale ;

Constate qu'il s'agit de déplacer un emplacement réservé mis en place lors de la première modification du PLU approuvée le 8 octobre 2019 ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet peut avoir pour conséquence la réduction de surface agricole pour la création de la voirie ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Prends acte des trois observations du public, notamment les nuisances sonores et matérielles ;

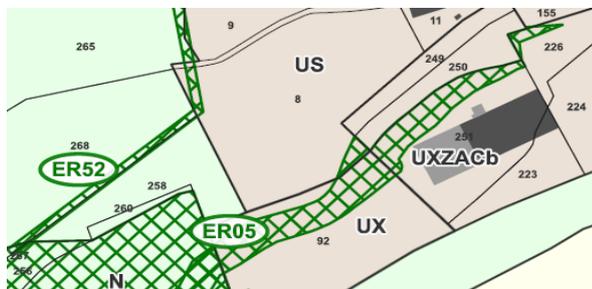
Prends acte des éléments de réponse de la collectivité.

Estime que ce changement de zonage a pour avantage d'optimiser l'opération d'aménagement,

toutefois, il risque de mettre en péril un commerce situé sur une partie de cette zone.

En conséquence de quoi, j'émet un **défavorable** au projet de modification de L'ER05 sur la parcelle cadastrée BK251, un avis **favorable** sur la parcelle cadastrée NK92 du PLU soumis à l'enquête relatif au changement de zonage du secteur de la ZAC de Ramille.

Ce qui reporte à dire que je demande que cet emplacement garde son emplacement d'origine devant le magasin du groupe UNICOR et que seul soit modifié la partie située entre cette parcelle et la RN88



-Modification de l'emplacement réservé n°26 concernant le changement du nom du secteur La Vignette du bassin de rétention des eaux pluviales C6 par La Safranière ;

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification relative à un changement de nom ne porte pas atteinte au projet d'aménagement de développement durable et que aucune modification n'est apportée au règlement graphique de cette zone.

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD).

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées.

Constate aucune observation du public.

Estime que ce changement de nom a pour avantage d'améliorer la clarté de la documentation. En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER 26 de la modification N°20 du PLU soumis à l'enquête.

-Modification de l'emplacement réservé n°30 concernant l'adaptation suivant l'évolution du projet (déplacement) d'un bassin de rétention des eaux pluviales – Rivemale Est – augmentation de la surface ;

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification doit permettre de mieux adapter l'emplacement en fonction de l'évolution du projet.

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD).

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière,

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées.

Constate aucune observation du public.

Estime que ce changement de zonage a pour avantage d'optimiser l'opération d'aménagement. En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER30 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif au changement de zonage du secteur de Rivemale Est.

-Modification de l'emplacement réservé n°31 concernant l'adaptation suivant l'évolution du projet de la rocade ouest de Mende avec une diminution de surface ;

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet.

Constate une diminution non négligeable de la surface de réservation.

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD).

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière,

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées.

Constate aucune observation du public.

Estime que ce changement de zonage a pour avantage d'optimiser l'opération d'aménagement. En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER31 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif au changement de zonage de la rocade Ouest de Mende.

-Modification de l'emplacement réservé n°32 concernant l'adaptation suivant l'évolution du projet d'élargissement de la RD50 avec une diminution de surface ;

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende

(effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet ;

Constate une diminution non négligeable de la surface de réservation ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public ;

Estime que ce changement de zonage a pour avantage d'optimiser l'opération d'aménagement.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER32 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relative au zonage de l'élargissement de la RD 50.

-Modification de l'emplacement réservé n°36 concernant l'élargissement de voie sur Roussel Bas avec une augmentation de surface ;

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet ;

Constate une augmentation négligeable de la surface de réservation ;

Constate très peu de changement de l'ancien ER ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public ;

Estime que ce changement de zonage a pour avantage d'optimiser l'opération d'aménagement.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER36 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relative au changement de zonage de réservation sur le secteur de Roussel Bas.

-Modification de l'emplacement réservé n°37 concernant l'adaptation suivant l'évolution du projet (déplacement) d'un bassin de rétention sur le secteur de Chaousse avec une augmentation de surface ;

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet ;

Constate une augmentation négligeable de la surface de réservation ;

Constate que ce changement et déplacement de zonage fait suite à la demande du propriétaire du terrain ;

Constate que le déplacement permet d'implanter cet ER en zone agricole et non en zone constructible ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public ;

Estime que ce changement de zonage a pour avantage d'optimiser l'opération d'aménagement.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER37 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif au changement de zonage secteur de Chaousse.

-Modification de l'emplacement réservé n°43 concernant l'adaptation suivant l'évolution du projet (déplacement) d'un bassin de rétention sur le secteur de Valcroze avec augmentation de surface +86 m² (de 2 300 m² à 2 386m²)

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet ;

Constate une augmentation négligeable de la surface de réservation ;

Constate très peu de changement de l'ancien ER ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public ;

Estime que ce changement de zonage a pour avantage d'optimiser l'opération d'aménagement.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER43 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif au changement de zonage de réservation sur le secteur de Valcroze.

1.3 – Création de 9 emplacements réservés

ER 44 –Création d'une voirie de bouclage – chemin de la Safranière

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette modification devrait permettre de desservir les terrains de Roussel Haut dans une perspective d'un développement futur de la ville ;

Constate que cette voie devrait permettre, outre la desserte de nouveaux quartiers, la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la construction des futurs réseaux qui seront nécessaires à la viabilisation de cette zone ;

Constate la présence de constructions situées en bordures immédiates du futur ER ;



Constate que le projet empiète en partie sur un terrain privé et loti ;

Constate que le projet engendrerait des dérèglements sur un terrain particulièrement fragile ;



Constate l'existence de site caractéristique avec un chemin de promenade ;

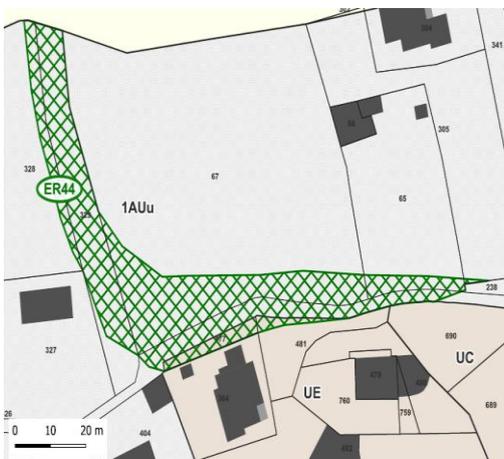


Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Prends acte de très nombreuses observations négative du public ;

Prends acte des éléments de réponse de la collectivité et particulièrement la diminution de l'espace prévue à l'origine de cette création en lisière du chemin de la Safranière « Cependant le plan soumis à l'enquête publique est modifié pour se limiter strictement à l'emprise nécessaire : (emprise de l'ER 44 sur la partie colorée en bleue, ci-après) »

Le dimensionnement des réseaux déjà créés sur le chemin de la Safranière pour permettre le raccordement de la zone situé au nord, si un jour cette dernière est urbanisée.



Estime que cette création a pour avantage d'optimiser l'opération d'aménagement.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de création de l'ER44 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif à la création de zonage de réservation sur le

secteur du chemin de la Safranière, **sous réserve que le tracé soit modifié selon le schéma ci-dessus transmis en réponse au commissaire enquêteur par la collectivité.**

ER 45 - Création d'un espace vert confortant les continuités écologiques et luttant contre les inondations sur le secteur Pont Raupt-Roubeyrolle.



Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette création doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet de la commune ;

Constate que cette création est destinée à la lutte contre les inondations, du dossier PAPI et permettra de poursuivre l'aménagement du Lot, l'abaissement des bordures et le dégagement des arches du pont Raupt afin de faciliter le l'écoulement des eaux ;

Constate que ce projet est justifié par les multiples inondations violentes de cette zone (pour les plus récentes, crues de 1994, 2003, 2019) ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte au projet d'aménagement de développement durable ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate une seule observation positive sur la zone concernée par le projet.

Estime que cette création à proximité du Lot permettra d'optimiser son opération d'aménagement des espaces et participera également à lutter favorablement contre les inondations.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER45 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif à la création de zonage de réservation sur le secteur du Pont Raupt-Roubeyrolle.

ER 46 - Aménagement d'une voie de circulation pour tous les véhicules intégrant une partie de voie réservée aux mobilités douces sur le secteur de l'adoration.

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette création doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet de la commune ;

Constate que ce projet permettra le maintien et la continuité du schéma de mobilité douce réalisé par la commune qui peut être un plus pour le bien-être des résidents et promeneurs ;

Constate que la création de cette voie, outre sa destination principale au profit des piétons, vélos et trottinettes, pourra servir comme voie de délestage ou de secours en cas de coupure de La RN88 ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public pour cette création.

Estime que cette création permettra de favoriser la circulation

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER46 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relative à la création de zonage de réservation sur le secteur de l'Adoration.

ER 47 -Création d'un espace vert, confortant les continuités écologiques sur le secteur Le Bressal

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

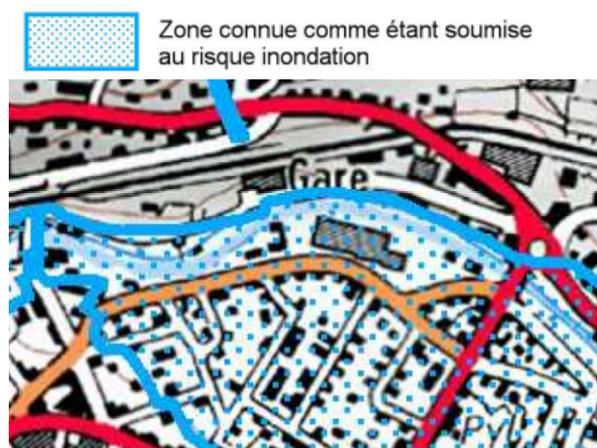


Constate que cette création doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet de la commune ;

Constate que ce projet permettra le maintien de la continuité écologique et la création d'un espace vert qui devrait être très apprécié du public de par sa situation et son environnement ;

Constate que cette création est destinée au réaménagement et extension d'un secteur vert existant en bord de Lot ;

Constate que ce projet à proximité du pont, classé monument historique ne peut que contribuer à l'embellissement du site autour de ce monument ;



Constate que ce projet est justifié par les multiples inondations violentes de cette zone (pour les plus récentes, crues de 1994, 2003 et 2019). Il limitera le risque de pertes humaines, les dégâts des eaux et indemnités engendrées par les crues en l'absence d'habitations et d'embâcle,





Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Prends acte de l'observation émise par un propriétaire dont sa résidence est située dans la zone concernée par le projet ;

Prends acte des éléments de réponse de la collectivité notamment la proposition d'achat par la commune et l'achat confirmé de la résidence située à proximité.

Estime que cette création permettra d'optimiser l'opération d'aménagement de l'espace en bordure de rivières et surtout, permettra également à lutter favorablement contre les inondations.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER47 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif à la création de zonage de réservation sur le secteur Le Bressal.

ER 48 -Aménagement et sécurisation du carrefour sur le secteur de Berlière.

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette création doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet de la commune ;

Constate que ce projet permettra le maintien et la continuité du schéma de mobilités douce réalisé par la commune qui peut être un plus pour le bien être des résidents et promeneurs ;

Constate que les aménagements projetés, parking relais et agencements cyclables participent au bien-être de la population et s'intègrent parfaitement dans l'aménagement de la ville ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public pour cette création.

Estime que cette création permettra d'optimiser la sécurité de cet espace et des aménagements supplémentaires de parking.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER48 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif à la création de zonage de réservation sur le secteur de Berlière.

ER 49 -Aménagement d'un espace urbain sur le secteur allée de Piencourt.

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette création doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet de la commune ;

Constate que ce projet permettra le maintien et la continuité du schéma de mobilités douce réalisé par la commune qui peut être un plus pour le bien être des résidents et promeneurs ;

Constate que les aménagements projetés, parking relais et agencements cyclables participent au bien-être de la population et s'intègrent parfaitement dans l'aménagement de la ville ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public pour cette création.

Estime que cette création permettra d'optimiser l'aménagement cet espace et la création supplémentaire de place de parking.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER49 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif à la création de zonage de réservation sur le secteur de l'allée Piencourt.

ER 50 -Création de l'espace vert et d'un panorama de la croix du Mont Mimat. Sans observation

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette création doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet de la commune ;

Constate que ce projet est destiné à réaménager l'ensemble des zones panoramiques au droit de la croix du Mont Mimat ;

Constate les aménagements projetés, parking, cheminement piétons et espaces verts à destination des visiteurs ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public pour cette création.

Estime que cette création permettra d'optimiser la valorisation du site et sa fréquentation.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER50 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relative à la création de zonage de réservation sur le secteur du Mont Mimat.

ER 51 -Extension de réservoir d'eau de chanteperdrix et bâtiment de la communauté de communes Cœur de Lozère sur le secteur du Causse d'Auge.

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette création doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet de la commune ;

Constate que cette extension est nécessaire afin de prendre en compte l'augmentation de la consommation d'eau potable sur ce secteur en tête de réseau ainsi que l'agrandissement des bâtiments de la communauté de communes Cœur de Lozère ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public pour cette création.

Estime que cette création permettra d'anticiper sur la croissance prévisible de la population.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER51 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif à la création de zonage de réservation sur le secteur du Causse d'Auge.

ER 52 -Création d'une liaison douce sur le secteur de Tivoli.

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que cette création doit permettre de mieux adapter le zonage de réservation en fonction de l'évolution du projet de la commune ;

Constate que cette création entre dans la continuité de voies déjà réalisées à proximité ;

Constate que cette voie pourra également être utilisée pour les secours et comme voie de délestage ;

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate que le projet n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé ou une zone agricole ou naturelle et forestière ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate une seule observation du public pour cette création.

Estime que cette création permettra d'anticiper sur la croissance prévisible de la population.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification de l'ER52 de la modification n°20 du PLU soumis à l'enquête relatif à la création de zonage de réservation sur le secteur Tivoli.

Modification de droit commun N° 21 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de MENDE. Il s'agit de la modification des orientations d'aménagement et de programmation des **secteurs de Roussel bas, Bécamel et Chaldecoste.**

Je soussigné, Jacques SIRVENS, agissant en qualité de commissaire enquêteur désigné pour conduire l'enquête publique portant sur 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende (effectuée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023), apporte les conclusions et avis motivés, exprimés ainsi qu'il suit :

Constate que le projet ne porte pas atteinte aux orientations du projet d'aménagement de développement durable (PADD) ;

Constate aucune observation émise par les personnes publiques associées ;

Constate aucune observation du public ;

Prends acte des trois observations du public ;

Prends acte des éléments de réponse de la collectivité.

Estime que cette modification des OAP est consécutive et nécessaires aux évolutions du PLU.

En conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°21 du PLU soumis à l'enquête relatif aux orientations d'aménagement et de programmation.

HORS ENQUÊTE

RE 15 – Madame Bernadette VEDRINES, propriétaire rue des Clapiers, quai de Berlière est venue se renseigner concernant l'acquisition de la maison de la forêt privée par la mairie.

RE 19 – Monsieur et Madame Mathieu et Françoise MALIGE sont venu prendre connaissance des modifications du PLU.

RE 18 – Monsieur Jean-Louis BONNET fait les observations et propositions suivantes concernant en partie la modification 21 : attention concerne la modification 21 du PLU

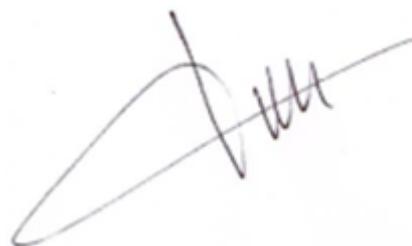
Concernant la voie au nord du terrain parcelle 44, il confirme son accord pour supprimer la liaison avec la partie basse. Il profite de cette enquête pour proposer la suppression de la liaison chemin de Chaldecoste avec le chemin des mulets qui lui semble sans intérêt compte tenu de la forte pente du chemin des mulets et de la proximité en partie basse à environ 80 mètres reliant la RN88 et l'hôpital. Néanmoins il serait disposé à céder le terrain nécessaire pour l'aménagement d'un rondpoint sur la parcelle 44.

Au pire, s'il doit y avoir une liaison, il faut impérativement qu'elle soit à sens unique direction chemin des mulets vers chemin de Chaldecoste.

La voie de liaison concernée qui apparait dans les plans de l'orientation d'aménagement et de programmation ne fait pas l'objet de ces dernières modifications du PLU. Sa largeur et ses caractéristiques seront définies au moment du projet global d'urbanisation de la parcelle cadastrée AZ 44.

Prends acte des éléments de réponse de la collectivité.

Fait et Clos à Lachamp Ribennes le 23 décembre 2023



Jacques SIRVENS, commissaire enquêteur

Département de la Lozère
Commune de MENDE 48000

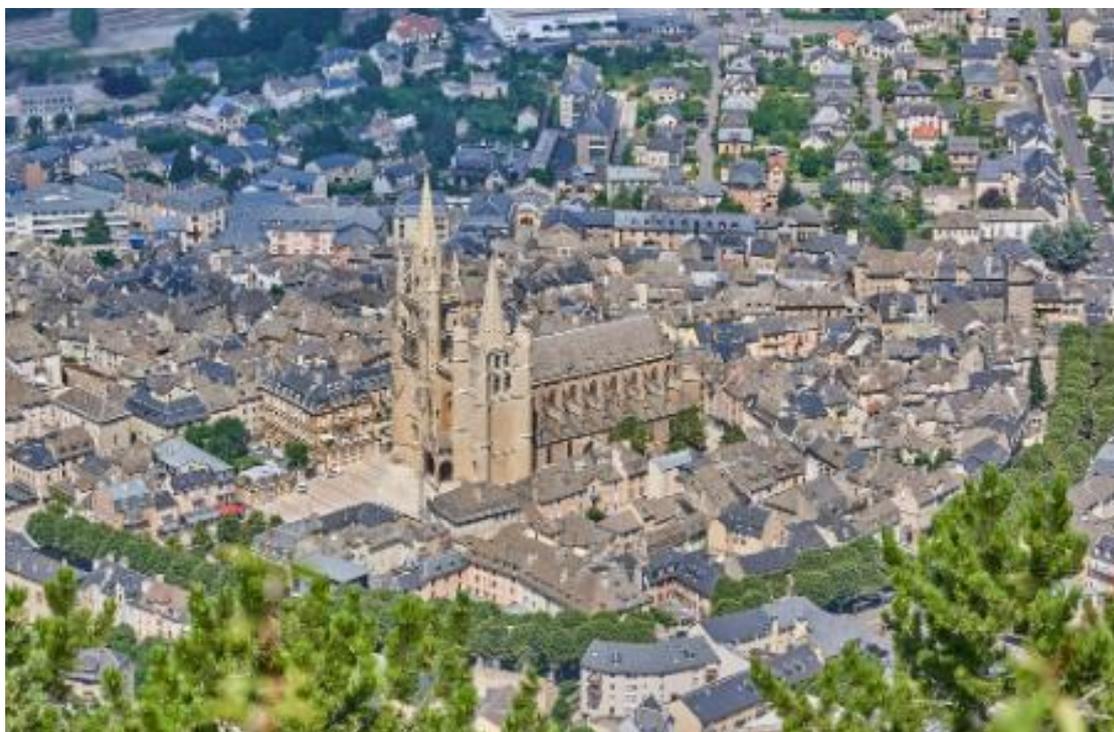
Arrêté de Monsieur le maire de Mende du 11 septembre 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E23000075/48

Décision du tribunal administratif de Nîmes du 30/08/2023

Enquête publique
portant sur

3 modifications du plan local d'urbanisme
de la commune de Mende
(Effectuée du 30 octobre 2023 au 1er décembre 2023)



RAPPORT, CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
de Monsieur Jacques SIRVENS
commissaire enquêteur

Destinataires :

- **Monsieur le Président du tribunal administratif de NIMES**
- **Monsieur le maire de MENDE**

SOMMAIRE

TITRE I - RAPPORT

| | |
|---|--------------|
| CHAPITRE 1 – PRÉSENTATION GÉNÉRALE | 6 |
| CHAPITRE 2 – CONTEXTE DE L'ENQUÊTE | 7-10 |
| 1.2.1 Présentation de la commune | 7 |
| 1.2.2 Contexte de l'enquête | 7-8 |
| 1.2.3 Projet de modification | 8 |
| 1.2.4 Le contenu des modifications | 8-10 |
| CHAPITRE 3 – CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE | 11-12 |
| 1.3.1. Généralités | 11-12 |
| 1.3.2 Contexte du PLU de Mende | 12 |
| CHAPITRE 4 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE | 11-10 |
| 1.4.1 Désignation du commissaire enquêteur | 12 |
| 1.4.2 Modalités de l'enquête publique | 12-15 |
| 1.4.2.a Préparation et organisation | 12-13 |
| 1.4.2.b Modalités de l'enquête publique | 13-15 |
| 1.4.3 Publicité de l'enquête publique | 15-17 |
| 1.4.4 Composition du dossier soumis à enquête | 18-19 |
| 1.4.5 Déroulement de l'enquête publique | 19 |
| 1.4.6 Recueil du registre et documents annexes | 19-20 |
| 1.4.7 Compte rendu des permanences | 20-23 |
| Permanence du 30 octobre 2023 | 20 |
| Permanence du 6 novembre 2023 | 20 |
| Permanence du 13 novembre 2023 | 21 |
| Permanence du 1 ^{er} décembre 2023 | 21-22 |
| 1.4.8 – <i>Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique observations en réponses</i> | 22-17 |
| 1.4.8.a Procès-verbal de synthèse | 22 |
| 1.4.8.b Analyse des observations | 23 |
| 1.4.9 – <i>La suite de la procédure de modification du PLU</i> | 23 |

**CHAPITRE 5 – ANALYSE PAR MODIFICATION DES AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIÉES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES RÉPONSES
APPORTÉES PAR LA COMMUNE DE MENDE**

24-41

| | |
|---|-------|
| <i>1.5.1 – Observations générales</i> | 24 |
| <i>1.5.2 – Observations par modification et secteur</i> | 24-41 |
| <i>A - Modification n°19 du PLU</i> | 25 |
| <i>B - Modification n°20 du PLU</i> | 25-40 |
| <i>C - Modification n°21 du PLU</i> | 40-41 |
| Hors enquête | 42 |

ANNEXÉES AU RAPPORT

- 1- Décision du tribunal administratif de NÎMES du 30 août 2023 n° E 23000075/48, désignant le commissaire enquêteur ;
- 2- Arrêté du maire n°164-2023, prescrivant la modification de droit commun n°19 du PLU ;
- 3- Arrêté du maire n°165-2023, prescrivant la modification de droit commun n°20 du PLU ;
- 4- Arrêté du maire n°166-2023, prescrivant la modification de droit commun n°21 du PLU ;
- 5- Arrêté municipal n°254-2023 du 11 septembre 2023, prescrivant l'enquête publique unique pour les modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mende ;
- 6 – Avis d'enquête publique du maire de Mende en date du 12 septembre 2023
- 7- Dossier de présentation du projet au conseil municipal du 11 juillet 2023 ;
- 8- Publication de la procédure d'évaluation dans la presse :
 - MIDI LIBRE du 19 juillet 2023
- 9- Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse :
 - LA LOZÈRE NOUVELLE du 12 octobre 2023
 - MIDI LIBRE du 8 octobre 2023
- 10- Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse :
 - LA LOZÈRE NOUVELLE du 2 novembre 2023
 - MIDI LIBRE du 3 novembre 2023
- 11 – Rapport de constatation d'affichage (n°202300 0008) de la police municipale de Mende en date du 10 octobre 2023 ;
- 12 – Le procès-verbal de synthèse avec les réponses de la collectivité

TITRE I

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR TROIS MODIFICATIONS (19, 20 et 21) DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MENDE DU 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023

1 – PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Il paraît utile de rappeler la finalité de la présente enquête publique telle qu'elle est définie par l'article L. 123-1 du code de l'environnement :

- L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'affecter l'environnement, ici les modifications n°19, 20 et 21 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mende.
- Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision, ici le conseil municipal de la commune de Mende qui est appelé à approuver ces modifications.

Le présent rapport est rédigé conformément à l'article R. 123-19 du code de l'environnement :

- Le commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, ce que l'enquête publique doit permettre de recueillir auprès du public. Cette personne indépendante et compétente qui a été désignée par le président du tribunal administratif à partir d'une liste d'aptitude départementale, mise à jour tous les ans. Ce mode de désignation, par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.
- Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.
- Le rapport comporte le rappel de l'objet des 3 modifications (n°19,20 et 21) du PLU de Mende, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable de la modification du PLU en réponse aux observations du public.
- Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de modification du PLU. Ces conclusions motivées sont produites à la suite du présent rapport.
- Le commissaire enquêteur transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, ici le maire de Mende, l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Le présent rapport fait suite à l'enquête publique ouverte en mairie de Mende du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023, préalablement à l'approbation de ces modifications du PLU de la commune de Mende par le conseil municipal. L'autorité organisatrice de l'enquête est le maire de Mende qui a demandé au président du tribunal administratif de NIMES la désignation d'un commissaire enquêteur.

2 - CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.2.1 Présentation de la commune

La Commune de MENDE, ancienne capitale du Gévaudan, est le chef-lieu du département de la Lozère, compte 12 967 habitants (sources INSEE 2020) pour une superficie de 36,56 km² et une densité de 334 habitants/km², dont 75% de population active. Le nombre d'habitant en 2023 serait de 13143, ce qui démontre une augmentation significative de la population. Il faut également signaler de nombreuses créations d'entreprise (chiffres INSEE 2021).

La ville de Mende est une ville ancienne dont les premières traces d'habitation remontent à 200 avant J.C.

Elle est le siège de la communauté des communes Cœur de Lozère, renommée en 2009 et précédemment appelée communauté de communes de la haute vallée d'Olt, créée en décembre 2001.

Cette commune possède un patrimoine naturel remarquable constitué de deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Cette communauté de communes est composée de sept communes pour une superficie de 21 200 hectares et compte 16 348 habitants :

- commune de Mende ;
- commune de Badaroux ;
- commune de Barjac ;
- commune de Balsièges ;
- commune du Born ;
- commune de Pelouse ;
- commune de Saint Bauzile.



1.2.2. Contexte de l'enquête

Cette enquête fait suite aux trois arrêtés du maire en date du 13 juillet 2023 :

- Arrêté n° 164-2023, prescrivant la modification de droit commun n°19 du PLU de Mende ;
- Arrêté n° 165-2023, prescrivant la modification de droit commun n°20 du PLU de Mende ;
- Arrêté n° 166-2023, prescrivant la modification de droit commun n°21 du PLU de Mende.

Le PLU de la commune de Mende a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 janvier 2018, il a été modifié à trois reprises (révisions et modifications confondues) :

- Modifications du n° 1 à 7, approuvées le 8 octobre 2019 ;
- Révisions allégées du n° 1 à 2, approuvées le 16 octobre 2020 ;
- Modifications du n° 8 à 18, approuvées le 27 avril 2021.

Les modifications n°1 à 7 concernées :

- Cinq modifications de zonage sur cinq secteurs distincts pour une surface totale modifiée de 24814 m² ;
- Une création d'emplacements réservés pour une surface totale de 139 m² ;
- Trois rectifications du règlement visant à dynamiser le cœur de la ville en zone UA et portant sur le stationnement des véhicules, sur l'adaptation des articles UA2 et 1AU.

Deux révisions allégées, après enquête publique sont approuvées par délibération du conseil municipal n° 18670 en date du 16 octobre 2020

Les modifications n°8 à 18 concernées :

- Sept modifications de zonage sur cinq secteurs distincts ;
- Deux modifications de création d'emplacements réservés ;
 - Sept emplacements à destination de création de bassins de rétention ;
 - Un emplacement pour la réalisation d'une desserte.
- Une modification d'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Une rectification du règlement sur la restriction les positionnements de portails ;
- Une modification du règlement sur la hauteur des constructions.

1.2.3. le projet des modifications

Ce projet de modification du PLU concerne trois modifications de droit commun :

- **La modification n° 19** qui a pour objet d'apporter une modification du règlement concernant la Zone UX du Causse d'Auge, afin de porter à 20 mètres la hauteur maximum des constructions et de proposer de créer un sous-secteur indicé UXh2. Ce sous-secteur comprendrait les parcelles AL 368, 359 et 356 (règlement graphique) ;

- **La modification n° 20** qui a pour objet d'apporter des modifications du règlement écrit et graphique et vise à supprimer, modifier et créer des emplacements réservés (le PLU actuel comporte 36 emplacements réservés) :

- La suppression de 12 emplacements réservés (1, 4, 6, 8, 17, 20, 28, 29, 33, 34, 40 et 41) ;
- La modification de 8 emplacements réservés (5, 26, 30, 31, 32, 36, 37 et 43) ;
- La création de 9 emplacements réservés, dont 2 pour création de voies douces, 1 pour création de voirie (44), 3 pour création d'espaces verts (45, 47 et 50), 1 pour la sécurisation d'un carrefour (48), 1 pour un parking relais en aménagement espace urbain (49) et 1 pour l'extension d'un réservoir et bâtiment au profit de la communauté de communes Cœur de Lozère.

- **La modification n° 21** qui a pour but de revoir l'orientations d'aménagement et de programmation (AOP) des secteurs de Roussel bas, Bécamel et Chaldecoste.

1.2.4. le contenu des modifications

● Modification N° 19 du Plan Local d'Urbanisme (PLU Commune de MENDE)

Cette modification a pour objet la création d'un sous-secteur UXh2 afin de porter à 20 mètres la hauteur maximum des constructions. Cette évolution du PLU est proposée afin de répondre aux besoins techniques du projet d'installation de l'usine de traitement et recyclage de déchets plastiques.

Ce sous-secteur comprendrait les parcelles AL 368, 359 et 356 (règlement graphique) pour une superficie de 2 ha.

A ce titre la modification du règlement écrit afin de rajouter :

- Dans le secteur indice « h 2 » cette hauteur maximale est portée à 20 M dans les mêmes conditions que défini ci-dessus.
- Les dispositifs exclus dans l'alinéa précédent (éléments techniques, antennes, cheminées) ne pourront pas excéder 3 mètres.

● **Modification N° 20** du Plan Local d'Urbanisme (PLU Commune de MENDE) a pour objet d'apporter des modifications du règlement écrit et graphique sur 29 emplacements réservés notamment :

La suppression de 12 emplacements réservés (1, 4, 6, 8, 17, 20, 28, 29, 33, 34, 40 et 41) :

- **Emplacement n°1, abandon du projet** de l'amélioration des dessertes existantes du lycée technique du secteur du Crouzas ;
- **Emplacement n°4, abandon du projet** de création d'un carrefour giratoire secteur de Chabannes ;
- **Emplacement n°6, projet réalisé** par la création d'un parking secteur de la Vabre ;
- **Emplacement n°8, abandon du projet** sur la création d'un parking, secteur de la Chicanette boulevard du Soubeyran ;
- **Emplacement n°17, abandon du projet** d'élargissement de la voirie, secteur chemin de l'Enclos Roussel ;
- **Emplacement n°20, abandon du projet** d'amélioration de desserte existante du lycée technique secteur du Crouzas ;
- **Emplacement n°28, abandon du projet** d'un bassin de rétention des eaux pluviales Les Pousets ;
- **Emplacement n°29, abandon du projet** du bassin de rétention des eaux pluviales de Rivemale Ouest ;
- **Emplacement n°33, abandon du projet** d'aménagement de l'avenue Paulin Daudet ;
- **Emplacement n°34, projet réalisé** élargissement du chemin des mulets ;
- **Emplacement n°40 et 41, projet réalisé** de bassin de rétention secteur de Chaousse

La modification de 8 emplacements réservés (5, 26, 30, 31, 32, 36, 37 et 43) :

- **Modification de l'emplacement réservé n°5** concernant la création d'une voie débouchant sur la RN88 (Thébaïde) – Zac de Ramilles ;
- **Modification de l'emplacement réservé n°26** concernant le changement du nom du secteur La Vignette du bassin de rétention des eaux pluviales C6 par La Safranière ;
- **Modification de l'emplacement réservé n°30** concernant l'adaptation suivant l'évolution du projet (déplacement) d'un bassin de rétention des eaux pluviales – Rivemale Est – augmentation de la surface ;
- **Modification de l'emplacement réservé n°31** concernant l'adaptation suivant l'évolution du projet de la rocade ouest de Mende avec une diminution de surface ;
- **Modification de l'emplacement réservé n°32** concernant l'adaptation suivant l'évolution du

projet d'élargissement de la RD50 avec une diminution de surface ;

-Modification de l'emplacement réservé n°36 concernant l'élargissement de voie sur Roussel Bas avec une augmentation de surface ;

-Modification de l'emplacement réservé n°37 concernant l'adaptation suivant l'évolution du projet (déplacement) d'un bassin de rétention sur le secteur de Chaousse avec une augmentation de surface ;

-Modification de l'emplacement réservé n°43 concernant l'adaptation suivant l'évolution du projet (déplacement) d'un bassin de rétention sur le secteur de Valcroze avec augmentation de surface.

La création de 9 emplacements réservés (44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51 et 52) :

-L'emplacement réservé n°44 concernant la création d'une voirie de bouclage sur le secteur du chemin de la Safranière ;

-L'emplacement réservé n°45 concernant la création d'un espace vert confortant les continuités écologiques, et luttant contre les inondations sur le secteur Pont Raupt - Roubeyrolle ;

-L'emplacement réservé n°46 concernant l'aménagement d'une voie de circulation pour tous les véhicules intégrant une partie de voie réservée aux mobilités douces sur le secteur de l'adoration ;

-L'emplacement réservé n°47 concernant la création d'un espace vert confortant les continuités écologiques sur le secteur Le Bressal ;

-L'emplacement réservé n°48 concernant l'aménagement et sécurisation du carrefour sur le secteur de Berlière ;

-L'emplacement réservé n°49 concernant l'aménagement d'un espace urbain sur le secteur allée de Piencourt ;

-L'emplacement réservé n°50 concernant la création d'un espace vert et d'un panorama de la croix du Mont Mimat ;

-L'emplacement réservé n°51 concernant l'extension de réservoir d'eau de Chanteperdrix et bâtiment de la communauté de communes Cœur de Lozère sur le secteur du causse d'auge ;

-L'emplacement réservé n°52 concernant la création d'une liaison douce sur le secteur de Tivoli.

● **Modification N° 21** du Plan Local d'Urbanisme (PLU Commune de MENDE) a pour objet de revoir l'orientations d'aménagement et de programmation (AOP) afin de favoriser une urbanisation de qualité et cohérente sur l'ensemble concernés par cette AOP.

les secteurs de Crouzas, Mirandol, Fontanilles, Roussel bas, Bécamel, Chaldecoste, Chabannes, Lou Devez, Lou Chaousse e Roussel.

3 – LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

1.3.1. Généralités

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L 101-1 à L 103-3 du code de l'urbanisme.

Cette enquête publique est ouverte à la demande de la municipalité de Mende, autorité organisatrice, suivant les prescriptions de l'arrêté municipal n°254-2023 du 11 septembre 2023 et conformément aux textes législatifs en vigueur :

En ce qui concerne les modifications du plan local d'urbanisme,

Le code de l'urbanisme

● l'article L 123-13 du code de l'urbanisme qui précise "Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée : a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ; b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4"

Pour cette enquête, il s'agit d'une modification "classique" (aussi appelée "modification de droit commun"), ce qui correspond à une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme (PLU). A ce titre, la délibération du conseil municipal est superfétatoire

● l'article L 153-36 du code de l'urbanisme précise "Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L.153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions "

● l'article L 153-37 du même code précise également "La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification"

● les articles L 153-38 à L 153-44 du même code.

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 qui a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050

LOI n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

Trois décrets d'application de la loi Climat et résilience publiés au Journal officiel du 28 novembre 2023 :

- le décret relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols précise notamment ce que recouvre la notion de surface artificialisée ;
- le décret relatif à la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre

l'artificialisation des sols ajuste les objectifs de mise en œuvre de la sobriété foncière en tenant compte notamment des modifications apportées par la loi du 20 juillet 2023 ;

● le décret relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols. Cette commission, instituée par la loi du 20 juillet 2023, interviendra en cas de désaccord entre l'État et la région concernée par de grands projets d'infrastructures.

En ce qui concerne l'enquête publique :

Par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement.

1.3.2. Contexte PLU de Mende

Le PLU de la commune de Mende approuvé le 10 janvier 2018, par délibération du conseil municipal, a fait l'objet par la suite de deux enquêtes publiques.

- La première du lundi 29 juillet 2019 au 29 août 2019, portant sur la 1^{ère} modification du PLU et comprenant sept modifications (1 à 7) ;

- La seconde du mardi 1^{er} septembre 2020 au vendredi 2 octobre 2020, portant sur les révisions allégées n°1 et 2 du PLU ;

- La Troisième du mardi 9 février 2021 au vendredi 12 mars 2021, portant sur 11 modifications n°8 à 18 du PLU.

La dernière modification du PLU a été approuvée le 27 avril 2021.

Cette enquête fait suite aux trois arrêtés du maire en date du 13 juillet 2023, par lesquels il sollicite la modification de son PLU (la délibération du conseil municipal étant superfétatoire) :

- Arrêté n° 164-2023, prescrivant la modification de droit commun n°19 du PLU de Mende ;

- Arrêté n° 165-2023, prescrivant la modification de droit commun n°20 du PLU de Mende ;

- Arrêté n° 166-2023, prescrivant la modification de droit commun n°21 du PLU de Mende.

4 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.4.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Décision N° E 23000075/48 du 30/08/2023, le Président du tribunal administratif de NÎMES a désigné Monsieur Jacques SIRVENS en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à 3 modifications du plan local d'urbanisme de la commune de Mende.

1.4.2 – Modalité de l'enquête publique

1.4.2. a Préparation et organisation

Suite à ma désignation comme commissaire enquêteur, j'ai pris contact téléphoniquement, le vendredi 1^{er} septembre 2023, avec Monsieur Jean-Luc PARENT, responsable du service urbanisme de la commune de Mende, afin de prendre RDV.

Le lundi 4 septembre, je me suis présenté au service urbanisme à Mende pour rencontrer Monsieur Jean-Luc PARENT afin de prendre connaissance du dossier d'enquête et déterminer les modalités de l'enquête, sa durée et les jours de permanence.

Monsieur Jean-Luc PARENT m'a présenté l'ensemble du projet et la nature des modifications.
Le vendredi 27 octobre 2023, j'ai parcouru en voiture l'ensemble des lieux concernés par les modifications.

Le mardi 5 décembre 2023, en présence de monsieur PARENT, j'ai parcouru en voiture les lieux afin de me rendre sur les emplacements particulièrement contestés et dans le but de prendre des photos destinées à justifier mes observations.

Le 7 décembre 2023, je me suis rendu à la mairie de Mende, service urbanisme afin de remettre le procès-verbal de synthèse des observations à Monsieur Jean Luc PARENT.

Le lundi 18 décembre, je me suis rendu à un RDV avec Monsieur le maire de Mende pour la présentation des réponses de la commune.

1.4.2. b Modalités de l'enquête publique

les modalités de l'enquête publique ont été définies par l'arrêté municipal n°254-2023 du 11 septembre 2023 :

ARTICLE 1 - Il sera procédé à une enquête publique unique pour les projets de modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mende pour une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 30 octobre 2023 à 9h au vendredi 1^{er} décembre 2023 à 17h.

Dès le lancement de ces procédures, les objectifs poursuivis par les trois procédures de modifications de droit commun du Plan Local d'Urbanisme ont été définis. Il s'agit de :

Concernant la modification de droit commun n°19 :

- Revoir le règlement graphique afin de préciser la zone UX du Causse d'Auge, en définissant un secteur indicé UXh2, au droit des parcelles suivantes : AL 356 / 359 / 368 ; afin de répondre aux besoins du projet d'usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques ;
- Compléter la rédaction du règlement écrit, afin de définir au droit du secteur UXh2 ainsi créé, une hauteur maximale des constructions de 20 mètres

Concernant la modification de droit commun n°20 :

- Modification du règlement écrit et graphique visant à supprimer, modifier ou créer des emplacements,
- Suppression des indications relatives aux emplacements réservés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Concernant la modification de droit commun n°21 :

- Revoir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Roussel Bas – Bécamel – Chaldecoste, afin de tenir compte de la topographie du site. L'ensemble des informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête, dont les décisions de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, sont jointes aux dossiers et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

ARTICLE 2 – A été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Nîmes : Monsieur Jacques SIRVENS, en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 – Les dossiers de modification de droit commun n°19, 20 et 21 du PLU englobent notamment les pièces suivantes : les notes de présentation, les rapports de présentation ; les décisions de l'autorité environnementale de dispense d'évaluation environnementale ; les autres avis émis par les personnes publiques associées.

Les pièces du dossier d'enquête publique unique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront consultables du lundi 30 octobre 2023 à 9h au vendredi 1^{er} décembre 2023 à 17h, soit une durée de 33 jours au service urbanisme de la mairie de Mende aux jours et heures habituels d'ouverture rappelés ci-après :

Horaires d'ouverture de la mairie de Mende (1 place Charles de Gaulle – 48000 Mende), du Lundi au Vendredi : 8h00 - 12h00 / 13h30 - 17h00.

Le dossier d'enquête publique unique est aussi consultable, pendant toute la durée de l'enquête

publique unique, sur le site internet :

<https://www.mende.fr/>

Le dossier d'enquête publique unique est aussi consultable gratuitement, pendant toute la durée de l'enquête publique unique, sur un poste informatique réservé à cet effet au service urbanisme de la mairie de Mende (place Charles de Gaulle – 48000 Mende), aux jours et heures précisés ci-dessus ; Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- Soit sur le registre d'enquête disponible en mairie de Mende
- Soit les adresser au commissaire enquêteur par écrit :

Mairie de Mende

Enquête publique unique relative aux modifications de droit commun n°19, 20 et 21
du PLU de Mende (ne pas ouvrir)

A l'attention de M le Commissaire enquêteur
1 place Charles de Gaulle – 48000 Mende

- Soit les adresser au commissaire enquêteur par courrier électronique, à l'adresse suivante :
enq.pub.modifications.plu@gmail.com

Toutes les observations seront publiées, dans les meilleurs délais sur le site internet :

<https://www.mende.fr/>

Pour être recevables, toutes les observations, propositions et contre-propositions, quel que soit le support utilisé, devront être déposées avant la clôture de l'enquête publique unique, le 1er décembre 2023 à 17h00, dernier délai.

Toute personne, peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique unique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 4 - Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Mende, pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, lors des permanences suivantes :

- Le lundi 30 octobre 2023 de 09h à 12h ;
- Le lundi 06 novembre 2023 de 14h à 17h ;
- Le lundi 13 novembre 2023 de 14h à 17h ;
- Le vendredi 1 er décembre 2023 de 14h à 17h.

ARTICLE 5 - Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Les observations du public sont consultables et communicables gratuitement à toute personne qui souhaite en prendre connaissance. Cependant, toute demande de copie est aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Des informations sur le projet soumis à enquête publique unique peuvent être demandées auprès de Monsieur Laurent SUAOU, Maire de la commune de Mende, responsable du projet.

ARTICLE 6 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux ci-après (deux journaux habilités diffusés dans le département) :

- La Lozère Nouvelle
- Midi Libre

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée aux dossiers d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique unique en Mairie de Mende, sur les lieux, à proximité des modifications envisagées, et sur le site internet de la Commune.

ARTICLE 7 - A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations du public qu'il remet à Monsieur le Maire de Mende. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 8 - Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à Monsieur le Maire de Mende son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée par le commissaire enquêteur au Préfet du département de la Lozère et au Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Si ce délai de 30 jours ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur, par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet :

<https://www.mende.fr/>

Et sur support papier à la Mairie de Mende (1 place Charles de Gaulle – 48000 Mende), durant un an à compter de la clôture de l'enquête publique unique.

ARTICLE 9 -Après l'enquête publique unique, les projets, éventuellement modifiés, seront approuvés par le conseil municipal.

ARTICLE 10 - Les informations relatives à l'enquête publique unique pourront être consultées sur le site Internet suivant : <https://www.mende.fr/>

ARTICLE 11 - Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

1.4.3 – Publicité de l'enquête publique

Conformément à la réglementation et à l'arrête communal n°254-2023 du 11 septembre 2023

- Un avis au public sur la procédure d'évolution du PLU concernant les modifications 19, 20 et 21 a été publié dans « la rubrique annonce légale » :

- Du quotidien d'information « MIDI LIBRE » le 19 juillet 2023 ;

- l'avis d'enquête l'avis d'enquête publique a été publié dans « la rubrique annonce légale » :

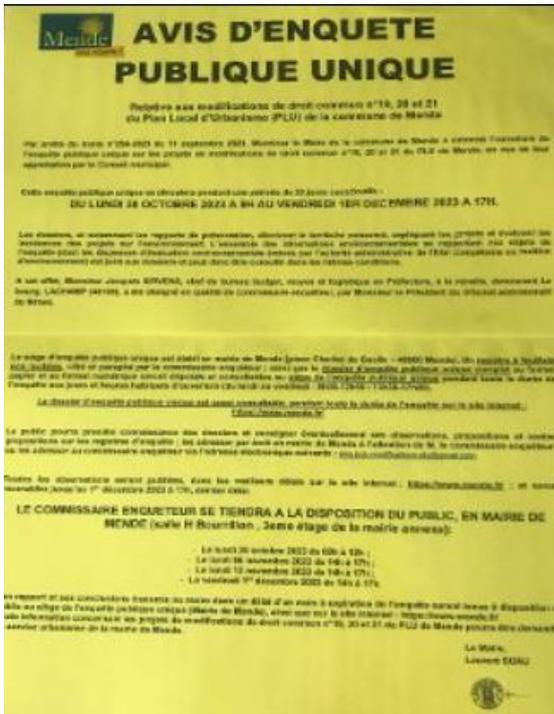
- Du quotidien d'information « MIDI LIBRE » les 8 octobre 2023 et 3 novembre 2023

- Du journal hebdomadaire « LA LOZÈRE NOUVELLE » les 12 octobre 2023 et 2 novembre 2023
Soit 21 et 18 jours avant l'ouverture de l'enquête et dans les trois et quatre premiers jours de l'enquête.

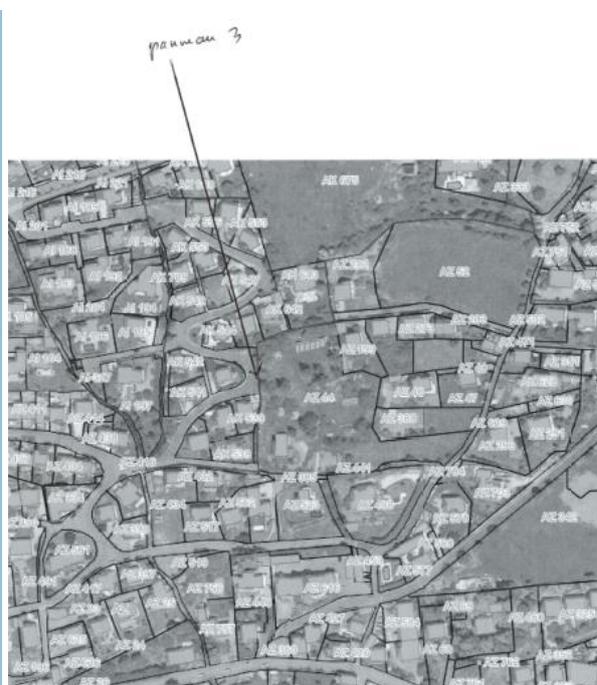
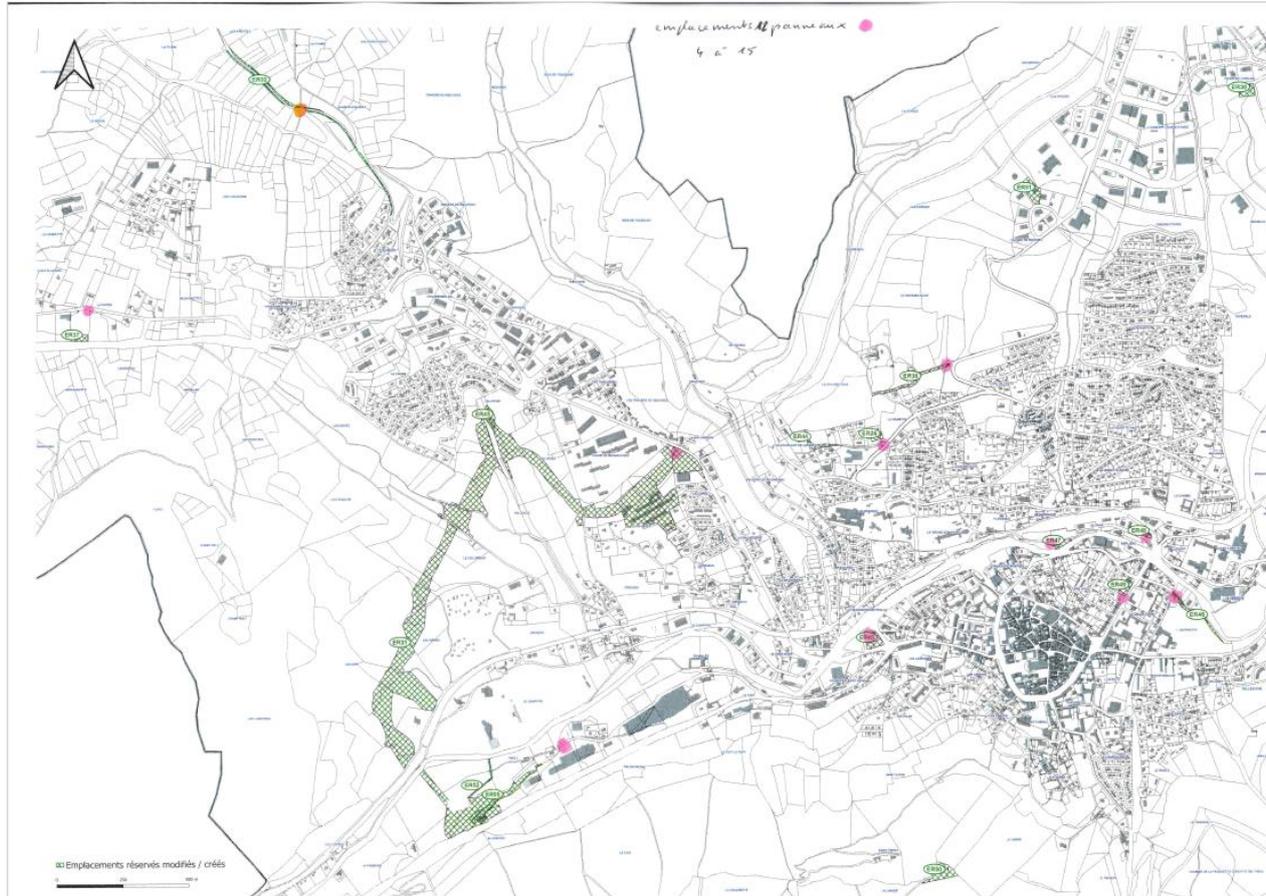
• L'arrêté communal n°254-2023 et l'avis d'enquête publique ont été publiés sur le site internet de la ville de Mende www.mende.fr.

• La conformité de l'affichage a été réalisée par la police municipale de Mende le 10 octobre 2023, soit 21 jours avant le début de l'enquête (annexe 11, rapport de constatation n° 202300 008).

Les affiches étaient bien conformes dans leurs dimensions et caractéristiques (« Avis d'enquête publique » en caractères gras d'au moins 2 cm de hauteur et informations visées à l'article R.123-9 du Code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune).



Emplacements des panneau d'affichage



Le commissaire enquêteur a personnellement constaté l'affichage en mairie et sur plusieurs sites concernés par les modifications.

1.4.4 Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier est composé :

- L'arrêté municipal n°254-2023 du 11 septembre 2023 de mise à l'enquête publique des trois modifications du PLU de Mende ;
- L'avis d'enquête publique
- La présentation au conseil municipal du 11 juillet 2023 du projet de modification
- Les trois arrêtés du maire en date du 13 juillet 2023, la délibération du conseil municipal étant superfétatoire
 - Arrêté n° 164-2023, prescrivant la modification de droit commun n°19 du PLU de Mende ;
 - Arrêté n° 165-2023, prescrivant la modification de droit commun n°20 du PLU de Mende ;
 - Arrêté n° 166-2023, prescrivant la modification de droit commun n°21 du PLU de Mende.

- Les photocopies des parutions dans la presse de l'avis d'enquête :
 - Un avis au public sur la procédure d'évolution du PLU concernant les modifications 19, 20 et 21 a été publié dans « la rubrique annonce légale » :
 - Du quotidien d'information « MIDI LIBRE » le 19 juillet 2023 ;

 - l'avis d'enquête l'avis d'enquête publique a été publié dans « la rubrique annonce légale » :
 - Du quotidien d'information « MIDI LIBRE » les 8 octobre 2023 et 3 novembre 2023
 - Du journal hebdomadaire « LA LOZÈRE NOUVELLE » les 12 octobre 2023 et 2 novembre 2023

- Le dossier de modification de droit commun n°19
 - Pièce N°0 – PIECES ADMINISTRATIVES
 - Pièce N°0.1 – Documents administratifs
 - Pièce N°0.2 – Avis des Personnes Publiques Associées
 - Pièce N°0.3 – Enquête publique

 - Pièce N°1 – RAPPORT DE PRESENTATION
 - Pièce N°1.1 – Rapport de présentation
 - Pièce N°1.2 – Examen au cas par cas
 - Pièce N°4 – REGLEMENT ECRIT
 - Pièce N°5 – REGLEMENT GRAPHIQUE

- Le dossier de modification de droit commun n°20
 - Pièce N°0 – PIECES ADMINISTRATIVES
 - Pièce N°0.1 – Documents administratifs
 - Pièce N°0.2 – Avis des Personnes Publiques Associées
 - Pièce N°0.3 – Enquête publique
 - Pièce N°1 – RAPPORT DE PRESENTATION
 - Pièce N°1.1 – Rapport de présentation
 - Pièce N°1.2 – Examen au cas par cas
 - Pièce N°3 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION
 - Pièce N°4 – REGLEMENT ECRIT
 - Pièce N°5 – REGLEMENT GRAPHIQUE

- Le dossier de modification de droit commun n°21
 - Pièce N°0 – PIÈCES ADMINISTRATIVES
 - Pièce N°0.1 – Documents administratifs
 - Pièce N°0.2 – Avis des Personnes Publiques Associées
 - Pièce N°0.3 – Enquête publique
 - Pièce N°1 – RAPPORT DE PRESENTATION
 - Pièce N°1.1 – Rapport de présentation
 - Pièce N°1.2 – Examen au cas par cas
 - Pièce N°3 – ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

- Une chemise contenant les notifications du projet de modification aux personnes publiques associées
- Les avis rendus par personnes publiques associées :
 - L'autorité régionale environnementale (MRAE)
 - L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
 - Les représentants des chambres consulaires (chambre des métiers, de commerce et d'industrie),
 - les directeurs du centre régional de la propriété forestière Occitanie Antenne Lozère (CRPF), Société nationale des chemins de fer (SNCF)

1.4.5 – Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023 inclus, dans des conditions satisfaisantes, grâce à la disponibilité des personnels de la mairie de Mende, particulièrement le bureau urbanisme.

Aucun incident n'est à signaler.

Les espaces et matériels mis à ma disposition, au sein de la mairie, présentaient l'avantage de disposer d'une table facilitant la présentation et la consultation des documents par le public.

Ces lieux étaient adaptés pour recevoir des personnes à mobilité réduite. Le commissaire-enquêteur n'en a pas rencontré.

Le commissaire enquêteur a pu expliquer son rôle, les enjeux d'une enquête publique ainsi que le contenu complet du dossier et projet soumis à l'enquête publique.

Les permanences se sont, globalement, déroulées dans de bonnes conditions d'accueil du public, qui pouvait aisément consulter l'intégralité des pièces des dossiers et porter toutes observations sur les registres d'enquête.

Les permanences ont eu lieu aux jours et heures fixés par l'arrêté communal.

- dans la salle du conseil municipal, le lundi 30 octobre 2023 de 09h à 12h ;
- dans la salle du conseil municipal, le lundi 06 novembre 2023 de 14h à 17h ;
- dans la salle du conseil municipal, le lundi 13 novembre 2023 de 14h à 17h ;
- dans la salle du conseil municipal, le vendredi 1^{er} décembre 2023 de 14h à 17h

1.4.6 – Recueil du registre et documents annexes

Le registre d'enquête publique comportant 28 feuillets a été paraphé par le commissaire enquêteur, le 27 octobre, avant l'ouverture de l'enquête.

Le registre en mairie a été clos le 1^{er} décembre 2023 à 17h00 par le commissaire enquêteur avec :

- 21 contributions écrites sur le registre ;
- 11 courriers en complément des observations du registre ;
- 17 messages avec plusieurs courriers en pièces jointes qui pour certains ont été également transmis lors des permanences ou par lettres.

Il est à signaler que de nombreuses observations ont été doublées par des courriers, ce qui explique le nombre élevé de participation.

1.4.7 – Compte rendu des permanences

Permanence du 30 octobre 2023

J'ai reçu, renseigné et recueilli les observations des quatre personnes suivantes :

RE 1 -Monsieur André VIDAL, propriétaire de la parcelle 67

Est venu se renseigner sur l'emplacement réservé n°44 et signale être formellement opposé à ce projet.

RE 2 -Monsieur Noël FILBAS et Madame Josette VIEILLEDENT, propriétaire des parcelles BP 527 et AH262

Sont venus se renseigner sur les modifications du PLU.

RE 3 -Monsieur et Madame ALLE Christian de Chabris

Sont venus se renseigner sur les modifications du PLU et sur le devenir des terrains à proximité de leur propriété.

RE 4 -Monsieur Christian AMBERGNY

Est venu se renseigner sur les modifications du PLU et signale procéder à un examen de ce projet.

Permanence du 06 novembre 2023

J'ai reçu, renseigné et recueilli les observations des six personnes suivantes :

RE 5-Monsieur Jean Paul JUSTAMOND, président MKL Lozère

Précise son accord à l'ER45

RE 6 -Monsieur Bernard BOUSQUET entrepreneur en retraite

Est venu se renseigner sur le projet de modifications du PLU et notamment sur le devenir de ses terrains en bordure du CD.

RE 7 -Monsieur le Président et Madame la secrétaire du Collectif Mende Nord et RN 88

sont venus consulter l'enquête publique et ont constaté que la modification est favorable aux et aux ayant droits sous condition que les prescriptions demandées par le commissaire enquêteur soient respectées.

RE 8-Monsieur Joel BANCILLON, Chanteruéjols est venu s'informer sans être concerné par l'enquête publique.

RE 9 -Monsieur ODOUL, est venu se renseigner et précise faire une contribution écrite.

RE 10 -Monsieur Mickael GREZE et Madame Marie-Rose BRUGERON sont venus se renseigner sur l'ER44 et précise faire une contribution écrite.

Permanence du 13 novembre 2023

J'ai reçu, renseigné et recueilli les observations des six personnes suivantes :

RE 11 - Mesdames Marie, Cécile, Marguerite et Louise, propriétaire des parcelles 478, 481 et 480 sont venues se renseigner et sont contre l'ER44.

RE 12 – Monsieur Théophile CAYOT propriétaire de la parcelle 481 et 482 précise être contre l'ER44 qui se trouve au-dessus de sa propriété car cet aménagement engendrerait de nombreux problèmes et notamment la suppression de sa sortie.

RE 13 - Madame Léa CONZIMU, locataire sur la parcelle 481 est venue s'informer sur l'utilité et la faisabilité de l'ER44 et précise être contre cette opération.

RE 14 – Madame Marie-Hélène CASTANIER, propriétaire de la parcelle 760 et 481, après information déclare être fortement opposée à la création de l'ER44.

RE 15 – Madame Bernadette VEDRINES, propriétaire rue des Clapiers, quai de Berlière est venue se renseigner concernant l'acquisition de la maison de la forêt privée par la mairie.

RE 16 - Monsieur Marc DURAND propriétaire de la parcelle AI65, chemin de la Safranière est venu s'informer sur la création de l'ER44. Il déclare s'opposer à cette création compte tenu des nuisances que cela va créer, de la configuration très pentu du terrain et de la possibilité de créer une sortie vers le rondpoint du viaduc avec l'avantage de délester la circulation sur l'avenue Nelson Mandela et de réduire les risques que cette vois de bouclage pourraient créer.

RE 16 - Monsieur Marc DURAND propriétaire de la parcelle AI65, chemin de la Safranière est venu s'informer sur la création de l'ER44. Il déclare s'opposer à cette création compte tenu des nuisances que cela va créer, de la configuration très pentu du terrain et de la possibilité de créer une sortie vers le rondpoint du viaduc avec l'avantage de délester la circulation sur l'avenue Nelson Mandela et de réduire les risques que cette vois de bouclage pourraient créer.

Permanence du 1^{er} décembre 2023

RE 18 – Monsieur Jean-Louis BONNET fait les observations et propositions suivantes concernant la modification 21 :

concernant la voie au nord du terrain parcelle 44 il confirme son accord pour supprimer la liaison avec la partie basse. Il profite de cette enquête pour proposer la suppression de la liaison chemin de Chaldecoste avec le chemin des mulets qui lui semble sans intérêt compte tenu de la forte pente du chemin des mulets et de la proximité en partie basse à environ 80 mètres reliant la RN88 et l'hôpital. Néanmoins il serait disposé à céder le terrain nécessaire pour l'aménagement d'un rondpoint sur la parcelle44.

Au pire, s'il doit y avoir une liaison, il faut impérativement qu'elle soit à sens unique direction chemin des mulets vers chemin de Chaldecoste.

Concernant la modification ER20 et ER36, il espère que la voirie prévue au bas de la parcelle93 ne touche pas au mur en pierre (angle) et arbres cinquantenaires, sachant que les divisions récentes ont dû prévoir la largeur nécessaire sans toucher à cet angle. L'expropriation coûterait très cher au m².

RE 19 – Monsieur et Madame Mathieu et Françoise MALIGE sont venus prendre connaissance des modifications du PLU.

RE 20 – Monsieur Sébastien CRUEGHE est venu pour avoir des renseignements sur l'ER05, il comprend en tant que propriétaire de la parcelle BK226 le passage de cette voirie. Il ne sait pas exactement où elle commence et où elle finit et souhaiterait avoir une vue définitive afin d'exprimer un avis.

RE 21 – Monsieur Frédéric MAURIN est venu adresser ce jour un courrier concernant l'ER52 et 05.

Monsieur Benoît GRANIER, responsable patrimoine groupe UNICOR, route d'Espalion, BP 3220, ONET LE CHATEAU s'est également présenté à ma permanence pour exposer les problèmes rencontrés par son groupe devant le projet de modification 05. Il avait précédemment transmis par mail la note ci-dessous précisant ses observations et préoccupations.

M11 - Monsieur Benoît GRANIER, responsable patrimoine groupe UNICOR, route d'Espalion, BP 3220, ONET LE CHATEAU.

Par message en date du 23 et 30 novembre 2023, Monsieur GRANIER signale que ce projet impacte le magasin Point Vert (cadastré BK251 et BK223), dont le groupe UNICOR est propriétaire.

Cette modification aura pour conséquence la suppression des places de parking, la proximité immédiate de la voirie avec l'entrée du magasin et la difficulté de l'accès des poids lourds lors des livraisons.

De plus, cette modification engendrerait la réalisation de nombreux aménagements, notamment :

- La création de nouveaux parkings sans avoir de vision sur les emplacements possibles,
- Le réaménagement du magasin, entrée, caisses et rayonnages,
- Création d'un nouveau quai de déchargement poids lourds,

Monsieur GRANIER demande qui va supporter le coût de ces réalisations.

Celui-ci est venu en personne à la dernière permanence du 1^{er} décembre 2023 pour exposer les problématiques de cette modification.

Madame Ginette BRUNEL et Messieurs Simon BRUNEL, Pierre BRUNEL et Jean Louis BRUNEL sont également venus à cette permanence pour se renseigner et remettre un courrier sans faire d'observation sur le registre

1.4.8 – Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique observations en réponses

1.4.8.a Procès-verbal de synthèse :

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique prévu par l'article R.123-18 du code de l'environnement (Extrait en annexe 12) a été remis à Monsieur Jean-Luc PARENT, responsable du service urbanisme pour transmission au maire de Mende le 07 décembre 2023.

Les observations formulées par le service urbanisme pour le maire de Mende ont été transmises au commissaire enquêteur par mail le 20 décembre 2023 et présentées dans les réponses aux observations

1.4.8.b Analyse des observations :

Les avis et observations du public ne portent pas sur la globalité des modifications du projet mais sur deux modifications et trois secteurs particuliers :

- La modification d'un emplacement réservé - ZAC de Ramilles (ER05) ;
- La création d'une voirie de bouclage – chemin de la Safranière (ER44) ;
- La création d'un espace vert, confortant les continuités écologiques le Brézal (ER47) ;

Ces observations émanent en majorité de personnes riveraines et concernées par le projet. La similitude des courriers relatifs à la création de l'emplacement réservé 44, laisse à penser une manipulation contre cette opération.

Les autres changements du projet ne semblent pas être remis en cause.

Des observations et demandes ne concernent pas le cadre de l'enquête, toutefois elles restent en attente de prise en compte dans de prochaines modifications du PLU.

1.4.9 – La suite de la procédure de modification du PLU

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remet le présent rapport et ses conclusions motivées à l'autorité organisatrice.

Le conseil municipal de la ville de Mende approuvera les modifications du PLU en y apportant, s'il le souhaite, des modifications pour tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes consultées. Les modifications apportées après l'enquête publique ne doivent toutefois pas remettre en cause l'économie générale du document. Sinon une nouvelle enquête serait nécessaire.

Le PLU modifié approuvé sera exécutoire une fois les formalités de publication effectuées et un mois après sa publication et sa transmission au préfet, si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document (Article L.154-44 du code de l'urbanisme renvoyant aux articles L.154-24 et 25).

5 – ANALYSE PAR MODIFICATION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES RÉPONSES APPORTÉES PAR LA COMMUNE DE MENDE

1.5.1 – Observations générales

Des personnes publiques associées

La Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie, précise que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

La chambre de commerce et d'industrie de la Lozère précise que cette adaptation est nécessaire et semble adaptées aux projets portés par environnement 48 et n'apporte pas de remarques particulières.

La chambre des métiers et de l'artisanat Occitanie Lozère précise que compte tenu de l'intérêt économique et environnemental du projet d'installation de l'activité de l'usine de traitement des déchets de la SASU entreprise Massif-Central, émet un avis favorable à la création supplémentaire UXh2.

L'institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas de remarque sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP.

Du commissaire enquêteur

Les documents cartographiques représentant certaines zones couvertes par des modifications et créations d'emplacements réservés sont non conforme à la réalité.

Ce manque de précision, notamment l'absence des habitations existantes, murs et arbres caractéristiques aux jours de l'enquête, ne permet pas de constater raisonnablement les éventuelles difficultés pour apprécier l'utilité et la faisabilité de ces opérations.

Malgré la mise à disposition de l'ensemble des observations en cours d'enquête, au service urbanisme responsable du dossier d'enquête, il m'a semblé utile de reprendre les observations principales dans le rapport de synthèse afin de bien prendre en compte les observations et propositions du public.

Je me pose la question, à savoir si les propriétaires des terrains impactés par les créations et modifications des emplacements réservés ont été informés de ces propositions d'aménagement.

Réponse de la Mairie

Ce n'est pas une obligation réglementaire. La procédure d'information imposée a été strictement respectée (communication dans la presse, affichage sur les lieux...)

1.5.2 – Observations par modification et secteur

A- Modification de droit commun N° 19 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de MENDE. Cette modification concerne le **secteur du Causse d'Auge** et consiste à la création d'un sous-secteur UXh2 (zone ouverte 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) sur les parcelles AL 0356, AL 0359, AL 0361, AL 0368 pour une superficie totale de 3693,73 ha.

1- Avis des personnes publiques associées

Avis de l'État

Par avis émis en date du 28 septembre 2023, La Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie, précise que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale

Avis de l'institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas de remarque sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP

Avis du président du conseil départemental Sans réponse

Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat Occitanie Lozère précise que compte tenu de l'intérêt économique et environnemental du projet d'installation de l'activité de l'usine de traitement des déchets de la SASU entreprise Massif-Central, émet un avis favorable à la création supplémentaire UXh2.

Avis de la chambre de commerce et d'industrie de la Lozère précise que cette adaptation est nécessaire et semble adaptées aux projets portés par environnement 48.

Avis de la chambre d'agriculture de la Lozère Sans réponse

2 - Observations du public

Sans observation sur cette modification

3 – Observation du commissaire enquêteur

Suite à la demande du commissaire enquêteur, Monsieur Damien GOTTY, contrôleur de gestion à Environnement Massif Central précise que les bâtiments sont contraints à s'adapter aux évolutions techniques du projet, notamment l'augmentation du nombre de machine ainsi qu'à leurs emprises au sol, aussi l'agrandissement des unités de tri par la hauteur est indispensable.

B- Modification de droit commun N° 20 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de MENDE. Cette modification sur l'ensemble des secteurs du PLU concerne :

- la suppression de 12 emplacements réservés (1, 4, 6, 8, 17, 20, 28, 29, 33, 34, 40 et 41),
- la modification de 8 emplacements réservés (5, 26, 30, 31, 32, 36, 37 et 43),
- la création de 9 emplacements réservés, dont 2 pour création de voies douces, 1 pour création de voirie (44), 3 pour création d'espaces verts (45, 47 et 50), 1 pour la sécurisation d'un carrefour (48), 1 pour un parking relais en aménagement espace urbain (49) et 1 pour l'extension d'un réservoir et bâtiment au profit de la communauté de communes Cœur de Lozère.

1- Avis des personnes publiques associées

Avis de l'État

Par avis émis en date du 28 septembre 2023, La Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie, précise que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Avis de l'institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas de remarque sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP.

Avis du président du conseil départemental Sans réponse.

Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat Occitanie Lozère émet un avis favorable.

Avis de la chambre de commerce et d'industrie de la Lozère que ces adaptations vont dans le sens de la vie du PLU et n'appelle pas de remarque particulière.

Avis de la chambre d'agriculture de la Lozère Sans réponse

2- Observations du public

Une observation positive sur les suppressions d'emplacement réservés

-ER 4 - Courrier de Monsieur FILBAS Noel et Madame VEILLEDENT Josette

2 observations sur les modifications d'emplacement réservés

- ER 05 – Mail de Monsieur Benoit GRANIER, responsable patrimoine groupe UNICOR et également venu en personne à la dernière permanence ;

- ER 05 – Mail de Monsieur Frédéric MAURIN, Propriétaire du camping TIVOLI

14 (44) observations sur les créations d'emplacements réservés

- ER 044 – 15 Mails

- Monsieur André VIDAL, propriétaire de la parcelle 67

- Monsieur Gérard et Nadine ODOUL, 13, impasse Marie-Rose BRUGERON

- Monsieur Mickael et Laura GREZE, 8, impasse Marie-Rose BRUGERON

- Monsieur Florian ROUSSET

- Monsieur Marc et Sylvie PEREZ

- Monsieur Rogério et Audrey GOUVINHAS, 3, impasse Marie-Rose BRUGERON

- Monsieur Vincent et Marie-Caroline ZAUGG, 34, chemin de la Safranière

- Messieurs Didier BELLOC et Jean-Pierre LACHENAL, 6, impasse Marie-Rose BRUGERON

- Monsieur Simon CAMISULLIS, 6, impasse Marie-Rose BRUGERON

- Monsieur Paul PEYTAVIN, propriétaire des parcelles AI304 et AI305

- Madame Bénédicte LE GOUE, 2, impasse Marie-Rose BRUGERON

- Madame Gwénolé LE GOUE, 2, impasse Marie-Rose BRUGERON

- Monsieur Luis RODRIGUEZ, propriétaire de la parcelle AI 346

- Monsieur Marc DURAND propriétaire de la parcelle AI65, chemin de la Safranière

- Monsieur Jean-Louis BONNET

- ER 044 – 7 courriers remis service Urbanisme

- Madame Léa CONZIMU, 31 chemin de la Safranière

- Monsieur André VIDAL, propriétaire de la parcelle 67 en doublure de mail
- Madame Marie-Cécile CASTAGNIER, 31 chemin de la Safranière
- Madame Marie-Hélène CASTAGNIER, 31 chemin de la Safranière
- Madame Mathilde CAYOT, 31 chemin de la Safranière
- Madame Amelie CAYOT, 31 chemin de la Safranière
- Monsieur Théophile CAYOT, 31 chemin de la Safranière

Modification des emplacements réservés

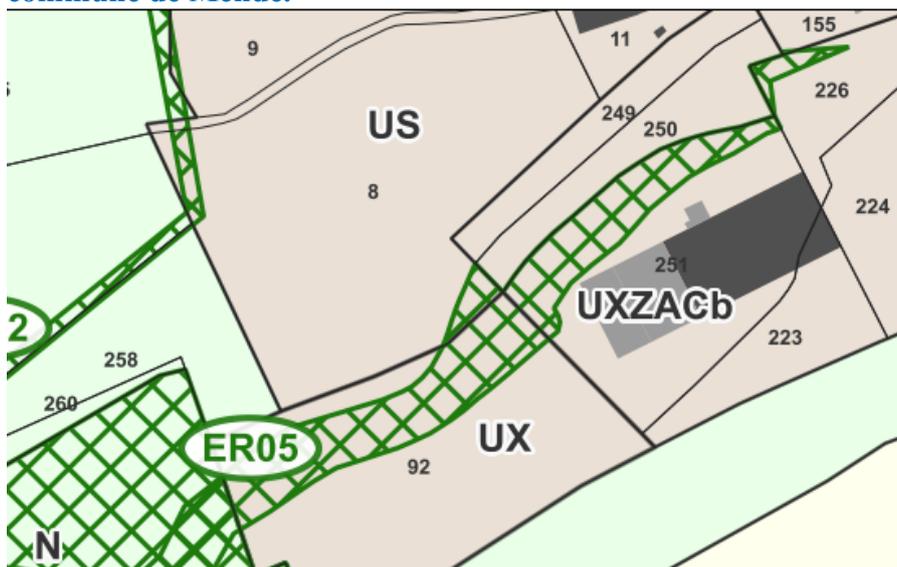
Modification n°5

Modification de l'ER5 pour la création d'une voie débouchant sur la route nationale 88 (Zac de Ramilles).

RE 20 – Monsieur Sébastien CRUEGHE est venu pour avoir des renseignements sur l'ER05, il comprend en tant que propriétaire de la parcelle BK226 le passage de cette voirie. Il ne sait pas exactement où elle commence et où elle finit et souhaiterait avoir une vue définitive afin d'exprimer un avis. (ci-joint le plan global de l'ER5 comprenant également les parcelles de la commune)

Réponse de la Mairie

L'emplacement réservé couvre également la parcelle cadastrée BK 250, propriété de la commune de Mende.



RE 21 – Monsieur Frédéric MAURIN est venu adresser ce jour un courrier concernant l'ER52 et 05.

M11 - Monsieur Benoît GRANIER, responsable patrimoine groupe UNICOR, route d'Espalion, BP 3220, ONET LE CHATEAU.

Par message en date du 23 et 30 novembre 2023, Monsieur GRANIER signale que ce projet impacte le magasin Point Vert (cadastré BK251 et BK223), dont le groupe UNICOR est propriétaire.

Cette modification aura pour conséquence la suppression des places de parking, la proximité immédiate de la voirie avec l'entrée du magasin et la difficulté de l'accès des poids lourds lors des livraisons.

De plus, cette modification engendrerait la réalisation de nombreux aménagements, notamment :

- La création de nouveaux parkings sans avoir de vision sur les emplacements possibles,

- Le réaménagement du magasin, entrée, caisses et rayonnages,
- Création d'un nouveau quai de déchargement poids lourds,

Monsieur GRANIER demande qui va supporter le coût de ces réalisations.

Celui-ci est venu en personne à la dernière permanence du 1^{er} décembre 2023 pour exposer les problématiques de cette modification.

Observation du commissaire enquêteur

Un avis défavorable sur le tracé de cet emplacement est présenté par le groupe UNICOR car il empiète sur leur propriété (cadastré BK251 et BK223) et engendrerait de nombreux travaux d'aménagement. De plus, cette voie si elle était réalisée servirait de voie principale pour l'ensemble de population et non comme voie de secours, comme j'ai pu l'entendre lors des permanences.

A ce titre quelle serait la destination réelle de cette voie ?

N'y a-t-il pas une autre solution et qui prend en charge les coûts éventuels d'aménagement (parking, nouvelle organisation du magasin, rayonnage, caisse, quai de poids lourds, entrée sortie ...) ?

Réponse de la Mairie

C'est actuellement proposé en fuseau d'étude. Nous nous dirigeons sur la création d'une voie à sens unique qui permettra la création d'une sortie (sans doute) de la zone d'activités de ramilles. Voie qui pourra également être utilisée par les services de secours. Ce tracé est la seule alternative possible. Les coûts évoqués seront définis lors de l'étude de la réalisation de la voie. Il conviendrait de ne pas modifier l'ER positionné sur la parcelle cadastrée BK 92 afin de la desservir de manière à permettre son urbanisation (au PLU elle est classée en zone d'activité, UX). Concernant la parcelle BK 251 l'aménagement de la voie sera prévu de façon à impacter le moins possible l'activité existante. Nous avons pleinement conscience des contraintes dans ce contexte dense en activités, cependant la sécurité de l'ensemble de la zone de Ramilles impose aussi de prendre des mesures adéquates.

M12 - Monsieur Frédéric MAURIN, propriétaire du camping TIVOLI, parcelle n° 8, ZAC de Ramilles.

Par message en date du 21 novembre 2023, Monsieur GRANIER signale que l'aménagement de cette voie entraînerait des nuisances sonores et visuelles pour son camping situé en dessous du projet.

Par ailleurs, il fait observer qu'une voie de secours seule serait moins préjudiciable et impactante au camping.

Modification n°26

Modification de l'ER26 du bassin de rétention des eaux pluviales de la Safranière qui consiste uniquement au changement de nom (de La Vignette par La Safranière)

Sans observation

Modification n°30

Modification de l'ER30 du bassin de rétention des eaux pluviales -Rivernale Est qui consiste à l'augmentation de surface de + 2 092 m² (de 670 m² à 2 762 m²)

Sans observation

Modification n°31

Modification de l'ER31 rocade Ouest de Mende qui consiste à la diminution de surface -121 917 m² (de 317 043 m² à 195 126 m²)

Sans observation

Modification n°32

Modification de l'ER32 élargissement de la RD50 qui consiste à la diminution de surface -34 205 m² (de 40 875 m² à 6 670 m²)

Sans observation

Modification n°36

Modification de l'ER36 élargissement de voie- Roussel Bas – augmentation de surface +752 m² (de 2 658 m² à 3 410 m²)

Sans observation

Modification n°37

Modification de l'ER37 déplacement de positionnement de bassin de rétention – secteur de Chausse avec une augmentation de surface +356 m² (de 1 250 m² à 1 606 m²)

RE2- Monsieur Noël FILBAS, habitant, 3 place Jules André, Chabris, 48000 MENDE et Madame Josette VIEILLEDENT, habitant, 44 avenue Jean Moulin, 48000 MENDE, propriétaire des parcelles BP 527 et AH262 sont venus se renseigner sur les modifications du PLU et ont constaté que leur demande a bien été prise en compte en ce qui concerne le déplacement de ER 37 et font observer que 2 ER reste encore en vigueur depuis de nombreuses années.

Après vérification un des deux ER le n°4 est abandonné.

Modification n°43

Modification de l'ER43 déplacement de positionnement de bassin de rétention – secteur de Valcroze avec une augmentation de surface +86 m² (de 2 300 m² à 2 386m²)

Sans observation

Les créations d'emplacement réservé

ER 44

Création d'une voirie de bouclage – chemin de la Safranière

RE 1- Monsieur André VIDAL, propriétaire de la parcelle 67 est venu se renseigner sur l'ER44 pour lequel il n'a pu obtenir d'information plus précise que celle fournie sur le site. Monsieur VIDAL est fortement opposé à ce projet qui remet en cause l'esprit de construction en cours et pour lequel je vais vous adresser un courrier.

Réponse du Maire

Monsieur Vidal a été rencontré sur place avec Monsieur le Maire et le directeur des services techniques à plusieurs reprises. Il était donc largement informé avant la mise en enquête publique sur les enjeux de la ville.

RE 9 – Monsieur ODOUL, est venu se renseigner et précise faire une contribution écrite.

RE 10 - Monsieur Mickael GREZE et Madame Marie-Rose BRUGERON sont venus se renseigner sur L'ER44 et précise faire une contribution écrite.

RE 11 – Mesdames Marie, Cécile, Marguerite et Louise, propriétaire des parcelles 478, 481 et 480 sont venues se renseigner et sont contre l'ER44.

RE 12 – Monsieur Théophile CAYOT propriétaire de la parcelle 481 et 482 précise être contre l'ER44 qui se trouve au-dessus de sa propriété car cet aménagement engendrerait de nombreux problèmes et notamment la suppression de sa sortie.

Réponse du Maire

L'emprise de l'emplacement réservé est modifiée pour tenir compte de l'accès à la propriété de Mr Cayot et famille Brunel.

RE 13 - Madame Léa CONZIMU, locataire sur la parcelle 481 est venue s'informer sur l'utilité et la faisabilité de l'ER44 et précise être contre cette opération.

RE 14 – Madame Marie-Hélène CASTANIER, propriétaire de la parcelle 760 et 481, après information déclare être fortement opposée à la création de l'ER44.

RE 16 - Monsieur Marc DURAND propriétaire de la parcelle AI65, chemin de la Safranière est venu s'informer sur la création de l'ER44. Il déclare s'opposer à cette création compte tenu des nuisances que cela va créer, de la configuration très pentu du terrain et de la possibilité de créer une sortie vers le rondpoint du viaduc avec l'avantage de délester la circulation sur l'avenue Nelson Mandela et de réduire les risques que cette voie de bouclage pourraient créer.

RE 18 – Monsieur Jean-Louis BONNET fait les observations et propositions suivantes concernant en partie la modification 21 :

Concernant la voie au nord du terrain parcelle 44, il confirme son accord pour supprimer la liaison avec la partie basse. Il profite de cette enquête pour proposer la suppression de la liaison chemin de Chaldecoste avec le chemin des mulets qui lui semble sans intérêt compte tenu de la forte pente du chemin des mulets et de la proximité en partie basse à environ 80 mètres reliant la RN88 et l'hôpital. Néanmoins il serait disposé à céder le terrain nécessaire pour l'aménagement d'un rondpoint sur la parcelle 44.

Au pire, s'il doit y avoir une liaison, il faut impérativement qu'elle soit à sens unique direction chemin des mulets vers chemin de Chaldecoste.

Concernant la modification ER20 (ER 20 concerne la rocade Ouest) de l'ER36, il espère que la voirie prévue au bas de la parcelle 93 ne touche pas au mur en pierre (angle) et arbres cinquantenaires, sachant que les divisions récentes ont dû prévoir la largeur nécessaire sans toucher à cet angle. L'expropriation coûterait très cher au m².

Réponse du Maire

L'ER 36 est adapté afin de ne pas empiéter sur la parcelle de Mr Bonnet- voir plan joint.



M1- Monsieur Gérard ODOUL, 13, impasse Marie-Rose BRUGERON, demande l'adresse pour consulter le dossier d'enquête
Réponse transmise le lendemain par messagerie

M2- Monsieur Mickael et Laura GREZE, 8, impasse Marie-Rose BRUGERON, font part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement sur la création de l'ER44, notamment en ce qui concerne :

- Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

- Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

- D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

-Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M3- Monsieur Florian ROUSSET fait part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement sur la création de l'ER44, notamment en ce qui concerne :

-Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

-Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M4- Monsieur Marc et Sylvie PEREZ, impasse Marie-Rose BRUGERON font part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement sur la création de l'ER44, notamment en ce qui concerne :

-Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

-Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M5- Monsieur Rogério et Audrey GOUVINHAS, 3, impasse Marie-Rose BRUGERON font part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement sur la création de l'ER44, notamment en ce qui concerne :

- Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

- Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

- D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

- Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M6- Monsieur Vincent et Marie-Caroline ZAUGG, 34, chemin de la Safranière, font part de leur opposition à la création de l'emplacement réservé numéro 44 pour la création de la voirie dite « de bouclage » chemin de la safranière dans le cadre de la modification du droit commun numéro 20.

- Cette voirie dite « de bouclage » desservirait une zone classée agricole, et aucune habitation. La prolongation ultérieure de cette voirie détruirait une zone agricole ce qui serait incompatible avec la loi ZAN (Zéro artificialisation nette). De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU, ce qui offre de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbains sur les zones agricoles, qui doivent être préservées en moyen et long terme.

- Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

- Des alternatives plus pertinentes existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel. Le plan ci-joint représente une proposition alternative de voie de bouclage créer sur des parcelles non classées en zone agricole. Vierge d'habitation, et desservant des zones à urbaniser. Cette voie permettrait un réel bouclage, qui pourrait être mis en œuvre rapidement tout en économisant plusieurs centaines de mètres de voirie en zone agricole.

M7- Monsieur Gérard et Nadine ODOUL, 13, impasse Marie-Rose BRUGERON font part de leurs observations. Concernant l'ER44.

La justification selon laquelle cet emplacement réservé permettrait une « voie de bouclage opération » est assez incompréhensible car elle supposerait la création d'une route en zone A, sur une grande longueur juste au-dessus des habitations construites récemment sur le lotissement la safranière.

Certes le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Roussel bas-béchamel-Chaldecoste (page 26 du document 3-OAP) fait bien mention de cette voie de bouclage d'opération + liaison piétonne. Toutefois celle-ci est prévue au seul bénéfice de la

parcelle AI 62 zonée en 1AUu. Il existe d'autres possibilités pour créer des voies de bouclage notamment via l'emplacement réservé n° 36. Cette solution permet d'une part de réduire l'impact en termes d'artificialisation des sols, et d'autre part d'améliorer la sécurité dans la mesure où un rond-point est prévu pour le raccordement à l'avenue Victor Hugo. Il convient de noter que le bouclage à partir de l'emplacement réservé n°44 aura aussi pour conséquence d'augmenter le trafic sur le chemin de la safranière avec des problèmes de sécurité déjà sensibles au niveau du carrefour avec l'avenue Nelson Mandela.

La deuxième observation porte sur les haies et talus à maintenir, support à l'organisation des projets. Le schéma de principe de l'OAP du secteur du Roussel bas-béchemel-Chaldecoste mentionne bien la présence de haies et talus à préserver.

Nous souhaitons mentionner en complément la présence d'un mur en pierres sèches d'une épaisseur (largeur) d'environ 3 mètres qui constitue un élément atypique. Nous souhaitons appeler l'attention sur la nécessité de conserver ce patrimoine qui participe de la continuité des pouvant utilement être identifier comme corridor écologique.

Nous entendons être vigilants sur les éventuels projets d'aménagement qui pourront intervenir dans le futur sur cet espace.

la troisième observation porte sur le positionnement d'un espace collectif sur le schéma de principe de l'OAP du secteur Roussel bas- Bécamel-Chaldecoste.

Bien que cela soit schématique, nous avons pu remarquer le positionnement d'un espace collectif à l'extrémité sud-est de la parcelle AI 62.

La définition qui en est donnée est la suivante « les espaces collectifs seront valorisés faisant une place privilégiée à la trame végétale et renforçant les liens entre boisements, haies, de façon à paysager les itinéraires ouverts aux piétons et aux modes doux de déplacement » (page 25 de présentation des OAP).

Ce choix nous paraît particulièrement pertinent puisque situé à l'endroit où se trouve le très large mur en pierres sèches évoquées ci-dessus ainsi que des haies particulièrement denses.

Aussi nous souhaitons que soit mentionner ses justifications complémentaires dans le choix du positionnement de l'espace collectif de même que les intérêts patrimoniaux et écologiques qui s'y rattachent.

Pour une meilleure compréhension de nos demandes, vous trouverez en annexe, une carte de synthèse des enjeux, des observations et des propositions formulées.

Réponse du Maire

L'espace collectif mentionné dans le courrier apparait dans les orientations d'aménagement et de programmation et ne fait pas l'objet de modification.

M8- Messieurs Didier BELLOC et Jean-Pierre LACHENAL, 6, impasse Marie-Rose BRUGERON font part de leurs observations. Concernant l'ER44, création d'une voirie de bouclage, chemin de la Safranière- zone du PLU 1AUu.

La sortie Ouest du chemin de la safranière sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage très dangereuse, accroître son trafic augmenterait les risques. La circulation sur l'avenue Nelson Mandela est rapide, semble-t-il sans respect de la limitation de vitesse par certains automobilistes.

Cette nouvelle voirie desservirait une parcelle aujourd'hui classée agricole (AI 303). Cette zone a déjà ses propres accès et elle n'est pas inscrite au PLU comme zone à urbaniser.

En prévision d'évolution du PLU et transformation de cette zone agricole en zone urbaniser, d'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et ces terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) desserte à créer un voirie (bouclage) d'ailleurs pour les zones à urbaniser (exemple AI62 - AI 233) ces nouveaux accès voirie (bouclage) pourraient suivre les chemins ou sentiers existants,

qui contournent au nord des parcelles AI62 – AI233, puis au nord des parcelles AI299 – AI300 - AI358 – AI359..d'ailleurs ces dernières parcelles déjà urbanisées pour certaines, n'ont pas elles même de voirie (bouclage) qui restent à réaliser.

M9- Monsieur Simon CAMISULLIS, 6, impasse Marie-Rose BRUGERON, fait part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement de la modification n°20 qui fait état de l'inscription d'un emplacement réservé n°44 pour la création d'une voirie de bouclage sur le chemin de la Safranière.

-Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

-Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M10- Monsieur Pascal HESPERT, Chef de pôle concertation environnement Tiers, Société SIGEO, 13200 ARLES fait part de son analyse pour la mise en conformité du PLU avec la présence d'ouvrage du réseau de transport d'électricité (RTE) sur la commune.

Ces observation et participations ne sont pas concernés par l'enquête publique actuelle.

M12- Monsieur Paul PEYTAVIN, propriétaire des parcelles AI304 et AI305, souhaite faire part de ses observations au sujet de la modification n°20 du PLU et plus précisément sur la création de l'ER44.

La création de cet emplacement réservé est destinée à la création d'une voirie de bouclage. Or cet emplacement réservé se termine sur une parcelle privée (AI 303). Il aurait fallu que cet emplacement réservé débouche sur une autre partie du domaine public pour que le bouclage soit effectif. Quel est l'intérêt de prolonger une voie communale sachant que l'ensemble des parcelles sont déjà accessibles via le domaine public existant ?

je suis donc contre la création de cet emplacement n° 44. En effet cela n'apporte aucune plus-value pour l'intérêt public hormis favoriser l'accès à la parcelle AI303 qui est déjà desservi côté Est.

M13- Madame Bénédicte LE GOUE, 2, impasse Marie-Rose BRUGERON fait part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement de la modification n°20 qui fait état de l'inscription d'un emplacement réservé n°44 pour la création d'une voirie de bouclage sur le chemin de la Safranière.

-Elle est contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une

zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- Le classement de nombreuses parcelles 1AU ou 2AU laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles telles que celle-ci, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-Il existe d'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) en utilisant des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie à partir d'une voie aux dimensions déjà très contrainte (chemin de la Safranière) engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière. Parmi les habitations de ce secteur, il est particulièrement à signaler la présence de l'immeuble du 1 impasse Marie Rose BRUGERON, dont les résidents connaîtraient des perturbations particulièrement graves et récurrentes (circulation et manœuvre des engins de chantier, bruits, vibrations, impact fort sur les logements situés en pied de rue). De la même façon les habitants actuellement situés au bout du chemin de la safranière seraient aussi très fortement impactés avec une mise en danger directe et durable lors de la circulation des engins de chantier dans un espace très étroit et avec une configuration de terrain qui affecte négativement la vision des véhicules des résidents.

Par ailleurs, il faut également prendre en compte l'impact délétère de ces troubles persistants pour les institutions de santé voisines telles que le centre hospitalier François Tosquelles, en premier lieu l'unité d'accueil psychologique et psychiatrique, dont les patients particulièrement vulnérables seraient ainsi placés en première ligne face à ces travaux.

Il paraît enfin aberrant d'envisager l'augmentation du flux de circulation sur le chemin de la safranière : outre la configuration envisagée de ce chemin, sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est déjà à l'usage assez dangereuse. Les véhicules montant et descendant l'avenue circulent rapidement du fait de la pente de la voirie et négligent d'aborder correctement les virages situés entre l'avenue du 8 mai 1945 et la sortie du chemin de la safranière. La densification de la circulation à cette sortie notamment des engins de chantiers pendant les années de travaux, puis des véhicules des nouveaux résidents ne pourrait que renforcer les problèmes de visibilité et créer des situations accidentogènes.

M14 - Madame Gwènoilé LE GOUE, 2, impasse Marie-Rose BRUGERON

fait part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement de la modification n°20 qui fait état de l'inscription d'un emplacement réservé n°44 pour la création d'une voirie de bouclage sur le chemin de la Safranière.

-Elle est contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- Le classement de nombreuses parcelles 1AU ou 2AU laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles telles que celle-ci, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre

l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-Il existe d'autres alternatives existant pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) en utilisant des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie à partir d'une voie aux dimensions déjà très contrainte (chemin de la Safranière) engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière. Parmi les habitations de ce secteur, il est particulièrement à signaler la présence de l'immeuble du 1 impasse Marie Rose BRUGERON, dont les résidents connaîtraient des perturbations particulièrement graves et récurrentes (circulation et manœuvre des engins de chantier, bruits, vibrations, impact fort sur les logements situés en pied de rue). De la même façon les habitants actuellement situés au bout du chemin de la safranière seraient aussi très fortement impactés avec une mise en danger directe et durable lors de la circulation des engins de chantier dans un espace très étroit et avec une configuration de terrain qui affecte négativement la vision des véhicules des résidents.

Par ailleurs, il faut également prendre en compte l'impact délétère de ces troubles persistants pour les institutions de santé voisines telles que le centre hospitalier François Tosquelles, en premier lieu l'unité d'accueil psychologique et psychiatrique, dont les patients particulièrement vulnérables seraient ainsi placés en première ligne face à ces travaux.

Il paraît enfin aberrant d'envisager l'augmentation du flux de circulation sur le chemin de la safranière : outre la configuration envisagée de ce chemin, sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est déjà à l'usage assez dangereuse. Les véhicules montant et descendant l'avenue circulent rapidement du fait de la pente de la voirie et négligent d'aborder correctement les virages situés entre l'avenue du 8 mai 1945 et la sortie du chemin de la safranière. La densification de la circulation à cette sortie notamment des engins de chantiers pendant les années de travaux, puis des véhicules des nouveaux résidents ne pourrait que renforcer les problèmes de visibilité et créer des situations accidentogènes.

M15 - Monsieur Luis RODRIGUEZ, propriétaire de la parcelle AI 346, demande que soit reconsidéré le projet de création de l'espace réservé n°44 prévus dans le cadre des modifications numéros 19 20 et 21 du PLU de la commune de Mende débouchant sur une zone agricole.

L'orientation d'aménagement et de programmation fait mention d'un projet de voie de bouclage avec une route créée juste au-dessus des habitations dont la mienne. La création de cette route n'est pas justifiée dans la mesure où il existe d'autres solutions permettant de desservir les terrains encore à urbaniser sur le secteur depuis l'avenue Victor-Hugo. Cette solution permet de ne pas accroître la circulation sur le chemin de la safranière et donc de ne pas accroître la dangerosité déjà existante au niveau du carrefour avec l'avenue Nelson Mandela.

C1 – Madame Ginette BRUNEL et Messieurs Simon BRUNEL, Pierre BRUNEL et Jean Louis BRUNEL Sont également venus à cette permanence pour se renseigner et remettre un courrier sans faire d'observation sur le registre

Par la présente, je vous fais part de notre grand étonnement, suite à la lecture du continu de l'enquête publique et plus particulièrement du droit commun N° 20 qui fait état de l'inscription d'un emplacement réservé n° 44 pour la création d'une voirie de bouclage sur le chemin de la Safranière, qui est déjà largement saturé du fait de la construction à moins de deux ans, de plus de 15 maisons et immeuble.

Plusieurs éléments démontrent l'inanité de cette proposition :

Elle est contraire à la loi zéro artificialisation (ZAN), car la création de cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable PADD « les zones à urbaniser définies dans le précédent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendus sur les quinze prochaines années ».

D'autres part, les prévisions de croissance de la population de 1,7 % par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81 % d'augmentation sur la période 2009 à 2020 (se reporter page 9 du rapport de présentation)

Le classement de nombreuses parcelles, 1AU ou 2AU laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalements urbains sur des zones agricoles, telles que celle-ci, sans exclure également la revitalisation du centre-ville, qui doit permettre d'accueillir de ces nouveaux arrivants.

Il existe d'autres alternatives pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur Roussel (se reporter au plan joint tracé en rose) en utilisant des parcelles vierges de toutes constructions et non classées, zone agricole.

La création de cette voirie à partir d'une voie aux dimensions, déjà très contrainte (Chemin de la Safranière) engendrerait des années de travaux et des nuisances pour les riverains du chemin de la Safranière. Parmi les habitations de ce secteur, les habitants actuellement situé au bout du chemin de la Safranière seraient fortement impactés avec une mise en danger directe et durable lors de la circulation des engins de chantier dans un espace étroit et avec une configuration de terrain qui affecte négativement la vision des véhicules des résidents.

Il paraît enfin aberrant d'envisager l'augmentation du flux de circulation sur le chemin de la Safranière qui est au maximum de ce qu'il peut contenir. Outre la configuration envisagée de ce chemin, la partie située entre le nouveau lotissement, comprenant huit maisons et la maison du fond ne permet pas le passage de véhicules en toute sécurité de par sa faible largeur et le mur de soutènement de ce chemin qui ne résistera pas au passage du véhicule.

De plus sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est déjà à l'usage assez dangereuse. Le rajout des véhicules de chantier durant plusieurs années ainsi que le passage de nombreuses voitures des résidents et autres ne pourrait que renforcer les problèmes de visibilité et créer des situations accidentogènes. Pour conclure, l'ensemble de ces points ne me permettent pas d'être d'accord avec ce projet de voirie.

Réponse sur la création de l'ER44

Une somme d'intérêts particuliers ne fait pas forcément l'intérêt général.

En l'espèce, l'intérêt général est de prévoir l'avenir même sur le long terme. C'est pourquoi, il y a une dizaine d'années la mairie a élargi la voie de la Safranière et y a installé les réseaux (humides et secs) permettant ainsi la création de nouveaux logements et un lotissement, mais en prévoyant aussi l'avenir au PLU par la mise en place d'une intention de voirie bouclant avec le nord (apparaît à l'orientation d'aménagement et de programmation actuelle du PLU). Par anticipation, les réseaux créés sur le chemin de la Safranière ont été dimensionnés afin de permettre un raccordement avec les réseaux de la zone situé au nord si un jour cette dernière est urbanisée. D'ailleurs l'installation d'un bassin pluvial à l'entrée de la voie de la Safranière, comme indiqué par un arrêté préfectoral (qui a fait l'objet d'une enquête publique sans remarque par exemple du lotisseur) anticipe bien les aménagements futurs du développement de la ville au nord de ce quartier.

Cet emplacement réservé est nécessaire. Trop de nombreuses fois nous n'avons pas suffisamment anticipé l'évolution de l'urbanisation. Cet emplacement réservé nous permettra à minima le passage des réseaux (notamment l'eau qui fonctionne avec la gravité) et sans doute un jour la création d'une voie de bouclage si le terrain situé au nord s'urbanise ;

Le chemin de la safranière dans sa première partie depuis Mandela a été conçu pour cela.

Les remarques négatives sont issues des riverains du quartier satisfaits d'avoir une large voie

d'accès et des réseaux pour eux. C'était loin d'être le cas avant la présence seulement d'un chemin non revêtu, sans réseau, non éclairé, non desservi et particulièrement étroit. Les riverains présents historiquement peuvent en attester.

Un des propriétaires a instrumentalisé les autres riverains ce qui explique le nombre de remarques avec toute la même finalité : conserver cette voie en impasse.

Cependant le plan soumis à l'enquête publique est modifié pour se limiter strictement à l'emprise nécessaire : (emprise de l'ER 44 sur la partie colorée en bleu, ci-après)



Observation du commissaire enquêteur

Concernant la modification de l'emplacement réservé n°44 :

Après avoir pris connaissance des observations du public lors des permanences, par courrier, messagerie et sur le registre des constatations, la création de l'emplacement réservé n°44, destinée à la création d'une voirie de bouclage amène de nombreuses observations, soit sur son utilité, sa localisation, sa future fréquentation ainsi que des problèmes de sécurité. A ce titre, il résulte de nombreux avis défavorables sur la création de cet emplacement réserve.

Ces observations semblent particulièrement justifiées aussi il serait nécessaire de voir s'il n'y a pas d'autres solutions possibles.

ER 45

ER 45

Création d'un espace vert confortant les continuités écologiques et luttant contre les inondations.

ER 46

Aménagement d'une voie de circulation pour tous les véhicules intégrant une partie de voie réservée aux mobilités douces.

ER 47

Création d'un espace vert, confortant les continuités écologiques.

M14- Monsieur Jean Claude FAIZANDIER, propriétaire des parcelles AY6 et AY267 précise que cet emplacement réservé est situé sur sa propriété et porte atteinte manifeste et grave au droit de propriété. En effet elle crée une servitude excessive au profit de la commune de manne qui sait que ma maison est actuellement en vente. La mairie s'est rapprochée de moi le 7 janvier 2022 afin de me faire une proposition d'achat que j'ai refusé du fait du prix proposé qui ne correspond pas à la valeur réelle du bien depuis le bien a fait l'objet d'un compromis de vente (caduque du fait de l'impossibilité pour le potentiel acquéreur d'obtenir un prêt) et je suis en discussion avec de nouveaux acquéreurs à un prix plus élevé que celui proposé par la mairie. J'estime que la classification en emplacement réservée de la maison et d'une partie de la parcelle à projetif de dissuader ses potentiels acquéreurs et de rendre hypothétique la vente me causant ainsi un préjudice d'ampleur.

Réponse du Maire

Nous avons proposé à Mr Faizandier l'acquisition de son bâtiment au prix évalué par France domaine que l'on ne peut taxer d'être partisan en la matière.

Pour information, la commune vient d'acquérir le bâtiment (parcelle cadastrée AY 5) situé au droit de la propriété Faizandier.

ER 48

Aménagement et sécurisation du carrefour.

Sans observation

ER 49

Aménagement d'un espace urbain.

Sans observation

ER 50

Création de l'espace vert et d'un panorama de la croix du Mont Mimat.

Sans observation

ER 51

Extension de réservoir d'eau de chanteperdrix et bâtiment de la communauté de commun cœur de Lozère.

Sans observation

ER 52

Création d'une liaison douce.

Sans observation

RE 3 - Madame, Monsieur Christian ALLE sont venus pour avoir des précisions sur le devenir des terrains proches de chez eux.

RE 4 - Monsieur Christian AMBERGNY précise avoir procédé ce jour à un examen de plusieurs documents disponibles, documents communiqués par le commissaire enquêteur. Monsieur AMBERGNY va procéder à un examen complémentaire sur le site internet de la mairie et si

nécessaire formuler des observations.

RE 5 - Madame, Monsieur Jean-Paul JUSTAMOND, président de MKL 48 est déposer son avis favorable à l'ER45.

RE 6 - Madame, Monsieur Bernard BOUSQUET entrepreneur du bâtiment en retraite est venu se renseigner sur le devenir du terrain qui lui appartient en bordure du CD et n'a pas d'observation à faire.

RE 7 -Collectif Mende Nord et RN88, Chabris Le président et la secrétaire sont venus consulter l'enquête publique et ont constaté que la modification est favorable aux et aux ayant droits sous condition que les prescriptions demandées par le commissaire enquêteur soient respectées.

RE 8 -Monsieur Joel BANCILLON, Chanteruéjols est venu s'informer sans être concerné par l'enquête publique.

RE 17 - Monsieur A. DELRIEU, président de l'association Hors d'eau – dépose un courrier comportant deux feuillets à l'attention du commissaire enquêteur.

C-Modification de droit commun N° 21 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de MENDE. Il s'agit de la modification des orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de **Roussel bas, Bécamel et Chaldecoste.**

1- Avis des personnes publiques associées

Avis de l'État

Par avis émis en date du 28 septembre 2023, La Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie, précise que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Avis de l'institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas de remarque sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP.

Avis du président du conseil départemental Sans réponse.

Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat Occitanie Lozère émet un avis favorable.

Avis de la chambre de commerce et d'industrie de la Lozère que cette modification va permettre d'adapter les principes d'accès et de réseau viaire des secteurs concernés.

Avis de la chambre d'agriculture de la Lozère Sans réponse

2 - Observations du public

Sans observation

2 – Observation du commissaire enquêteur

Sans observation

HORS ENQUÊTE

RE 15 – Madame Bernadette VEDRINES, propriétaire rue des Clapiers, quai de Berlière est venue se renseigner concernant l'acquisition de la maison de la forêt privée par la mairie.

RE 19 – Monsieur et Madame Mathieu et Françoise MALIGE sont venu prendre connaissance des modifications du PLU.

RE 18 – Monsieur Jean-Louis BONNET fait les observations et propositions suivantes concernant en partie la modification 21 : attention concerne la modification 21 du PLU

Concernant la voie au nord du terrain parcelle 44 il confirme son accord pour supprimer la liaison avec la partie basse. Il profite de cette enquête pour proposer la suppression de la liaison chemin de Chaldecoste avec le chemin des mulets qui lui semble sans intérêt compte tenu de la forte pente du chemin des mulets et de la proximité en partie basse à environ 80 mètres reliant la RN88 et l'hôpital. Néanmoins il serait disposé à céder le terrain nécessaire pour l'aménagement d'un rondpoint sur la parcelle 44.

Au pire, s'il doit y avoir une liaison, il faut impérativement qu'elle soit à sens unique direction chemin des mulets vers chemin de Chaldecoste.

Réponse de la Mairie

La voie de liaison concernée qui apparait dans les plans de l'orientation d'aménagement et de programmation ne fait pas l'objet de ces dernières modifications du PLU. Sa largeur et ses caractéristiques seront définies au moment du projet global d'urbanisation de la parcelle cadastrée AZ 44.

Fait et Clos à Lachamp Ribennes le 23 décembre 2023



Jacques SIRVENS, commissaire enquêteur

Département de la Lozère
Commune de MENDE 48000

Arrêté de Monsieur le maire de Mende du 11 septembre 2023

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E23000075/48

Décision du tribunal administratif de Nîmes du 30/08/2023

Enquête publique
portant sur

3 modifications du plan local d'urbanisme
de la commune de Mende
(Effectuée du 30 octobre 2023 au 1er décembre 2023)



ANNEXES AU RAPPORT
de Monsieur Jacques SIRVENS
commissaire enquêteur

Destinataires :

- **Monsieur le Président du tribunal administratif de NIMES**
- **Monsieur le maire de MENDE**

ANNEXÉES AU RAPPORT

- 1- Décision du tribunal administratif de NÎMES du 30 août 2023 n° E 23000075/48, désignant le commissaire enquêteur ;
- 2- Arrêté du maire n°164-2023, prescrivant la modification de droit commun n°19 du PLU ;
- 3- Arrêté du maire n°165-2023, prescrivant la modification de droit commun n°20 du PLU ;
- 4- Arrêté du maire n°166-2023, prescrivant la modification de droit commun n°21 du PLU ;
- 5- Arrêté municipal n°254-2023 du 11 septembre 2023, prescrivant l'enquête publique unique pour les modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mende ;
- 6 – Avis d'enquête publique du maire de Mende en date du 12 septembre 2023
- 7- Dossier de présentation du projet au conseil municipal du 11 juillet 2023 ;
- 8- Publication de la procédure d'évaluation dans la presse :
 - MIDI LIBRE du 19 juillet 2023
- 9- Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse :
 - LA LOZÈRE NOUVELLE du 12 octobre 2023
 - MIDI LIBRE du 8 octobre 2023
- 10- Publication de l'avis d'enquête publique dans la presse :
 - LA LOZÈRE NOUVELLE du 2 novembre 2023
 - MIDI LIBRE du 3 novembre 2023
- 11 – Rapport de constatation d'affichage (n°202300 0008) de la police municipale de Mende en date du 10 octobre 2023 ;
- 12 – Le procès-verbal de synthèse avec les réponses de la collectivité

Annexe 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NÎMES

30/08/2023

N° E23000075 / 48

le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 30/08/2023

CODE : 1

Vu enregistrée le 18/08/2023, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de MENDE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

les modifications n° 19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MENDE ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Jacques SIRVENS est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Hubert CAYREL est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de MENDE, à Monsieur Jacques SIRVENS et à Monsieur Hubert CAYREL.

Fait à Nîmes, le 30/08/2023

le président,



Christophe CIRÉFICE

N°164-2023

ARRÊTÉ

Prescrivant la modification n°19 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

De la commune de Mende

Le Maire,

Objet : Prescription de la modification de droit commun n°19 du PLU de la commune de Mende, ayant pour objectif de revoir les règles de hauteur sur une partie de la zone UX du secteur du Causse d'Auge

Vu les articles L. 153.36 et suivants, L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 10 janvier 2018,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2019 approuvant les modifications n°1 à 7 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2020 approuvant les révisions allégées n°1 et 2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2021 approuvant les modifications n°8 à 18 du PLU ;

Considérant que le PLU définit une zone UX sur le secteur du Causse d'Auge 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'.

Une partie des terrains en zone UX accueille un projet d'installation d'une usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques. Ce projet présente un intérêt important pour la commune tant d'un point de vue économique local que dans le cadre général de la préservation de l'environnement.

Le process technique de recyclage nécessite une infrastructure industrielle présentant une hauteur déterminée. Afin de permettre la réalisation de ce projet important, la commune envisage de porter à 20m la hauteur maximum des constructions possibles dans le secteur concerné. À cet effet il est proposé de créer un sous-secteur indicé UXh2 dans lequel la hauteur maximale sera portée à 20 mètres.

Considérant qu'il apparaît nécessaire de mettre en œuvre une évolution du PLU pouvant être menée à bien par le biais de la Modification de droit commun n°19. Cette modification vise à :

- Revoir le règlement graphique afin de préciser la zone UX du Causse d'Auge, en définissant un secteur indicé UXh2, au droit des parcelles suivantes : AL 356 / 359 / 368
- Compléter la rédaction du règlement écrit, afin de définir au droit du secteur UXh2 ainsi créé, une hauteur maximale des constructions de 20 mètres

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. En conséquence, ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU pourraient avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ou de diminuer ces possibilités de construire.

En conséquence, ces évolutions du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que ces modifications ne devraient pas avoir d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où elles ne modifient pas les conditions d'implantation au sol ; ce qui sera précisé et étudié dans le rapport de présentation.

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Le projet de modification de droit commun n°19 du PLU a pour objectif les modifications suivantes :

- **Modification du règlement (écrit et graphique)**
 - Création d'un secteur indicé UXh2
 - Modification de l'article « UX10 – Hauteur des constructions », afin de préciser la hauteur maximale des constructions au sein du nouveau secteur UXh2

ARTICLE 2 : Conformément à l'article R104.12 du Code de l'Urbanisme, le projet fera l'objet d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable, afin de confirmer l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet sera notifié à Monsieur le Préfet et aux personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Le projet de modification de droit commun n°19, l'exposé de ses motifs, la décision prise après examen au cas par cas par l'autorité environnementale, et le cas échéant, les avis émis par Monsieur le Préfet et les PPA seront mis à disposition

du public pendant l'enquête publique. Un avis sera publié dans la presse au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que pendant les huit premiers jours de l'enquête publique.

ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté fera l'objet des publications réglementaires en Mairie pendant une durée d'un (1) mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il fera également l'objet d'une inscription au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 7 : Copie du présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet de la Lozère.

Fait à Mende, le 13 juillet 2023
Le Maire,

Laurent SUAU

N° 165-2023

ARRÊTÉ

Prescrivant la modification n°20 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune de Mende

Le Maire,

Objet : Prescription de la modification de droit commun n°20 du PLU de la commune de Mende, ayant pour objectif de procéder à un bilan des emplacements réservés et aux modifications s'avérant nécessaires

Vu les articles L. 153.36 et suivants, L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 10 janvier 2018,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2019 approuvant les modifications n°1 à 7 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2020 approuvant les révisions allégées n°1 et 2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2021 approuvant les modifications n°8 à 18 du PLU ;

Considérant que le PLU en vigueur compte 36 emplacements réservés et qu'il s'avérerait nécessaire d'en établir un bilan. Les conclusions qu'il s'agit d'établir à partir de ce bilan sont les suivantes :

- 12 emplacements réservés doivent être supprimés : soit en raison de l'abandon des projets visés en objet (Emplacements réservés n°1/ 4/ 8/ 17/ 20/ 28/ 29/ 33) ; soit car les projets en objet ont été réalisés (Emplacements réservés n° 6/ 34/ 40/ 41) ;
- 8 emplacements réservés doivent être modifiés : il s'agit de légères adaptations tenant comptant des évolutions de projet, à l'exception de l'emplacement réservé n°26 pour lequel il s'agit uniquement de préciser le nom du secteur concerné par l'emplacement réservé (Emplacements réservés n° 5 / 26 / 30 / 31 / 32 / 36 / 37 / 43) ;
- 9 emplacements réservés doivent être créés, afin de répondre aux projets suivants :
 - N°44 : Création d'une voirie de bouclage, chemin de la Safranière (AI 65, AI 67, AI 305, AZ 477, AZ 481, BE 328, BE329) ;
 - N°45 : Création d'un espace vert, confortant les continuités écologiques, et luttant contre les inondations, secteur Pont Raupt, Roubeyrolle (BC 470, BC 476, BC 512, BC 513, BC 514, BC 515) ;
 - N°46 : Aménagement d'une voie de circulation pour tous véhicules, intégrant une partie de voie réservée aux mobilités douces, secteur Adoration (AV 293, AV 341, AV 342, AV334) ;
 - N°47 : Création d'un espace vert, confortant les continuités écologiques, secteur Le Bressal (AY 5, AY 6, AY 267) ;
 - N°48 : Aménagement et sécurisation du carrefour de Berlière, secteur Berlière (AY17) ;
 - N°49 : Aménagement d'un espace urbain, allée Piencourt (AY260) ;
 - N°50 : Aménagement de l'espace panoramique de la Croix du Mont Mimat (AO30, AO31) ;

- N°51 : Extension du réservoir d'eau potable de Chanteperdrix et extension du bâtiment de la Communauté de communes Cœur de Lozère, secteur Causse d'Auge (AI 158) ;
- N°52 : Création d'une liaison douce, secteur Tivoli (BK 8, BK 9, BK 256, BK 258, BK 265, BK 267, BK 268) ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de mettre en œuvre une évolution du PLU pouvant être menées à bien par le biais de la Modification de droit commun n°20. Cette modification vise à :

- Supprimer, modifier ou créer des emplacements réservés, conformément aux précisions ci-dessus

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ; de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. En conséquence, ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU pourraient avoir pour effet de diminuer les possibilités de construire.

En conséquence, ces évolutions du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que ces modifications ne devraient pas avoir d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où elles n'augmentent pas les possibilités de construction ou d'aménagement sur le territoire ; ce qui sera précisé et étudié dans le rapport de présentation.

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Le projet de modification de droit commun n°20 du PLU a pour objectif les modifications suivantes :

- **Modification du règlement écrit et graphique visant à supprimer, modifier ou créer des emplacements, conformément au détail ci-dessus.**
- **Suppression des indications relatives aux emplacements réservés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

ARTICLE 2 : Conformément à l'article R104.12 du Code de l'Urbanisme, le projet fera l'objet d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable, afin de confirmer l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet sera notifié à Monsieur le Préfet et aux personnes Publiques Associés (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Le projet de modification de droit commun n°20, l'exposé de ses motifs,

la décision prise après examen au cas par cas par l'autorité environnementale, et le cas échéant, les avis émis par Monsieur le Préfet et les PPA seront mis à disposition du public pendant l'enquête publique. Un avis sera publié dans la presse au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que pendant les huit premiers jours de l'enquête publique.

ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté fera l'objet des publications réglementaires en Mairie pendant une durée d'un (1) mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il fera également l'objet d'une inscription au recueil des actes administratifs

ARTICLE 7 : Copie du présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet de la Lozère.

Fait à Mende, le 13 juillet 2023
Le Maire,
Laurent SUAU

Annexe 4



N° 166-2023

ARRÊTÉ

Prescrivant la modification n°21 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
de la commune de Mende
Le Maire,

Objet : Prescription de la modification de droit commun n°21 du PLU de la commune de Mende, ayant pour objectif de revoir les principes de desserte relatifs à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Roussel Bas – Becamel - Chaldecoste

Vu les articles L. 153.36 et suivants, L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 10 janvier 2018,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2019 approuvant les modifications n°1 à 7 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2020 approuvant les révisions allégées n°1 et 2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2021 approuvant les modifications n°8 à 18 du PLU ;

Considérant que le PLU en vigueur comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de Roussel Bas-Becamel-Chaldecoste, laquelle définit notamment des principes d'accès et de réseau viaire. En particulier, concernant le secteur 1AUu, sur le secteur de Chaldecoste, cette OAP définit trois accès depuis la voirie existante, ainsi que des voies de bouclage à créer. Or, les caractéristiques topographiques du secteur ne permettent raisonnablement pas de prévoir une voie de bouclage, entre les accès Nord et Sud. Par conséquent, il est nécessaire de revoir les principes de desserte, en conservant les trois accès depuis la voie existante et uniquement la voie de bouclage sud.

Considérant qu'il apparaît nécessaire de mettre en œuvre une évolution du PLU pouvant être menées à bien par le biais de la Modification de droit commun n°20. Cette modification vise à :

- Revoir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Roussel Bas – Becamel - Chaldecoste

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement

public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. En conséquence, ces évolutions du PLU n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que ces évolutions du PLU pourraient avoir pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

En conséquence, ces évolutions du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDERANT que ces modifications ne devraient pas avoir d'incidences notables sur l'environnement dans la mesure où elles n'augmentent pas les possibilités de construction ou d'aménagement sur le territoire ; ce qui sera précisé et étudié dans le rapport de présentation.

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Le projet de modification de droit commun n°21 du PLU a pour objectif les modifications suivantes :

- Revoir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Roussel Bas – Becamel – Chaldecoste

ARTICLE 2 : Conformément à l'article R104.12 du Code de l'Urbanisme, le projet fera l'objet d'un examen au cas par cas par la personne publique responsable, afin de confirmer l'absence d'incidences notables sur l'environnement.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet sera notifié à Monsieur le Préfet et aux personnes Publiques Associés (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARTICLE 4 : Le projet de modification de droit commun n°21, l'exposé de ses motifs, la décision prise après examen au cas par cas par l'autorité environnementale, et le cas échéant, les avis émis par Monsieur le Préfet et les PPA seront mis à disposition du public pendant l'enquête publique. Un avis sera publié dans la presse au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que pendant les huit premiers jours de l'enquête publique.

ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté fera l'objet des publications réglementaires en Mairie pendant une durée d'un (1) mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il fera également l'objet d'une inscription au recueil des actes administratifs

ARTICLE 7 : Copie du présent arrêté est adressé à Monsieur le Préfet de la Lozère.

Fait à Mende, le 13 juillet 2023
Le Maire
Laurent SUAU

ANNEXE 5



N°254-2023

ARRÊTE

Prescrivant l'enquête publique unique pour les modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Mende

Le Maire de la Commune de Mende,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-41 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement,

Vu l'ordonnance du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

Vu l'ordonnance du 26 janvier 2017, relative à l'autorisation environnementale,

Vu le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé le 10 janvier 2018,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 octobre 2019 approuvant les modifications n°1 à 7 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2020 approuvant les révisions allégées n°1 et 2 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 avril 2021 approuvant les modifications n°8 à 18 du PLU ;

Vu l'arrêté du maire n°164-2023, prescrivant la modification de droit commun n°19 du PLU ;

Vu l'arrêté du maire n°165-2023, prescrivant la modification de droit commun n°20 du PLU ;

Vu l'arrêté du maire n°166-2023, prescrivant la modification de droit commun n°21 du PLU ;
Vu les pièces des dossiers de modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mende, soumis à l'enquête publique unique, dont les avis émis par les personnes publiques associées consultées et les décisions de dispense d'évaluation environnementale,
Vu la décision du 30 août 2023, n°E23000075/48, de Monsieur le Président du tribunal administratif de Nîmes, désignant Monsieur Jacques SIRVENS, chef du bureau budget, moyen et logistique en Préfecture, à la retraite, demeurant Le bourg, LACHAMP (48100), en qualité de commissaire enquêteur.

ARRÊTE

ARTICLE 1 - Il sera procédé à une enquête publique unique pour les projets de modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mende pour **une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 30 octobre 2023 à 9h au vendredi 1^{er} décembre 2023 à 17h.**

Dès le lancement de ces procédures, les objectifs poursuivis par les trois procédures de modifications de droit commun du Plan Local d'Urbanisme ont été définis. Il s'agit de :

Concernant la modification de droit commun n°19 :

- Revoir le règlement graphique afin de préciser la zone UX du Causse d'Auge, en définissant un secteur indicé UXh2, au droit des parcelles suivantes : AL 356 / 359 / 368 ; afin de répondre aux besoins du projet d'usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques ;
- Compléter la rédaction du règlement écrit, afin de définir au droit du secteur UXh2 ainsi créé, une hauteur maximale des constructions de 20 mètres

Concernant la modification de droit commun n°20 :

- Modification du règlement écrit et graphique visant à supprimer, modifier ou créer des emplacements,
- Suppression des indications relatives aux emplacements réservés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Concernant la modification de droit commun n°21 :

- Revoir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Roussel Bas – Becamel – Chaldecoste, afin de tenir compte de la topographie du site.

L'ensemble des informations environnementales se rapportant aux objets de l'enquête, dont les décisions de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, sont jointes aux dossiers et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

ARTICLE 2 – A été désigné par le Président du Tribunal Administratif de Nîmes : Monsieur Jacques SIRVENS, en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 3 – Les dossiers de modification de droit commun n°19, 20 et 21 du PLU englobent notamment les pièces suivantes : les notes de présentation, les rapports de présentation ; les décisions de l'autorité environnementale de dispense d'évaluation environnementale ; les autres avis émis par les personnes publiques associées. 3

Les pièces du dossier d'enquête publique unique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront consultables du lundi 30 octobre 2023 à 9h au vendredi 1^{er} décembre 2023 à 17h, soit une durée de 33 jours au service urbanisme de la mairie de Mende aux jours et heures habituels d'ouverture rappelés ci-après :

Horaires d'ouverture de la mairie de Mende (1 place Charles de Gaulle – 48000 Mende), du Lundi au Vendredi : 8h00 - 12h00 / 13h30 - 17h00.

Le dossier d'enquête publique unique est aussi consultable, pendant toute la durée de l'enquête publique unique, sur le site internet :

<https://www.mende.fr/>

Le dossier d'enquête publique unique est aussi consultable gratuitement, pendant toute la durée de l'enquête publique unique, sur un poste informatique réservé à cet effet au service urbanisme de la mairie de Mende (place Charles de Gaulle – 48000 Mende), aux jours et heures précisés ci-dessus ;

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions :

- Soit sur le registre d'enquête disponible en mairie de Mende
- Soit les adresser au commissaire enquêteur par écrit :

Mairie de Mende

Enquête publique unique relative aux modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du PLU de Mende (ne pas ouvrir)

A l'attention de M le Commissaire enquêteur

1 place Charles de Gaulle – 48000 Mende

- Soit les adresser au commissaire enquêteur par courrier électronique, à l'adresse suivante : enq.pub.modifications.plu@gmail.com

Toutes les observations seront publiées, dans les meilleurs délais sur le site internet :

<https://www.mende.fr/>

Pour être recevables, toutes les observations, propositions et contre-propositions, quel que soit le support utilisé, devront être déposées avant la clôture de l'enquête publique unique, le 1^{er} décembre 2023 à 17h00, dernier délai.

Toute personne, peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique unique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

ARTICLE 4 - Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Mende, pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales, lors des permanences suivantes :

- Le lundi 30 octobre 2023 de 09h à 12h ;
- Le lundi 06 novembre 2023 de 14h à 17h ;
- Le lundi 13 novembre 2023 de 14h à 17h ;
- Le vendredi 1^{er} décembre 2023 de 14h à 17h.

4

ARTICLE 5 - Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

Les observations du public sont consultables et communicables gratuitement à toute personne qui souhaite en prendre connaissance. Cependant, toute demande de copie est aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Des informations sur le projet soumis à enquête publique unique peuvent être demandées auprès de Monsieur Laurent SUAU, Maire de la commune de Mende, responsable du projet.

ARTICLE 6 - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux ci-après (*deux journaux habilités diffusés dans le département*) :

- La Lozère Nouvelle

- Midi Libre

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée aux dossiers d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Cet avis sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique unique en Mairie de Mende, sur les lieux, à proximité des modifications envisagées, et sur le site internet de la Commune.

ARTICLE 7 - A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations du public qu'il remet à Monsieur le Maire de Mende. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 8 - Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à Monsieur le Maire de Mende son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée par le commissaire enquêteur au Préfet du département de la Lozère et au Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Si ce délai de 30 jours ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur, par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet :

<https://www.mende.fr/>

Et sur support papier à la Mairie de Mende (1 place Charles de Gaulle – 48000 Mende), durant un an à compter de la clôture de l'enquête publique unique. 5

ARTICLE 9 -Après l'enquête publique unique, les projets, éventuellement modifiés, seront approuvés par le conseil municipal.

ARTICLE 10 - Les informations relatives à l'enquête publique unique pourront être consultées sur le site Internet suivant :

<https://www.mende.fr/>

ARTICLE 11 - Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Maire,

Laurent SUAU

L'automobile

du Languedoc-Roussillon et de l'Aveyron

Vos petites annonces les **lundis, mercredis et vendredis**

Midi Libre

IMMO-AUTO-IVERS
04 3000 7000

EMPLOI
04 3000 9000

mercredi 19/11/2023
12h - 19h (hors week-end)
42h (hors week-end)

CARRIÈRES ET PROFESSIONS

L'Hôtel Plage Palace
5 étoiles
Situé à PALAVAS - FLOTS
Hôtel - Bar - Restaurant - Plage privée - Spa

RECRUTE

BADMAN/BARMAID (M/F)
Type de contrat : COD / Logement : Non
Disponibilité : **immédiatement**

RÉCEPTIONNISTE (M/F)
Type de contrat : COD / Logement : Non
Disponibilité : **immédiatement**

CHEF DE PARTIE (M/F)
Type de contrat : COD / Logement : Non
Disponibilité : **immédiatement**

Merci d'adresser votre candidature à recrutement@plagepalace.com

Antiquaire achète

Manteaux de fourrure, tableaux et meubles anciens, achat d'or, arts asiatiques, sculptures et pendules anciennes, montres et armes anciennes...

06 80 66 30 57 - 04 67 27 81 82
ysecula@orange.fr - site : www.antiquaire-yves-secula.fr

Mr Yves SECULA

ANNONCES LEGALES ET OFFICIELLES

PROCÉDURES COLLECTIVES

REDRESSEMENT JUDICIAIRE

TRIBUNAL DE COMMERCE DE MENDE

VIE DES SOCIÉTÉS

CRÉATION

AVIS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS

MAISON GUYOT ACHÈTE

PAIEMENT IMMÉDIAT !

Manteaux de fourrure | Sac à main | Fourlard
| Montres | Bijoux or et Fantaisies
| Pièces de monnaies | Objets et mobiliers asiatiques
| Tableaux | Meubles
| Sculptures | Pendules | Vases | Vaisselle
| Argenteries | Bibelots divers...
| Vieux vins | Champagnes et alcools*
| Cuivres | Étain | Machines à coudre
| Livres anciens

Tél. : 06.30.84.97.06
Faîtes une affaire conclue ! Mail : maisonguyot21@gmail.com

Concours Rencontres

Fidèle
04 66 29 02 66

Florène
Brune de 55 ans
Seule à la recherche d'un homme
cherche une relation sérieuse
Dispo au tél. au **0895 10 14 02**

Loïns
0895 10 14 02

Colette
61 ans
Contacte moi au **0895 10 15 80**

Auto achat

ACHÈTE CASH
A votre rentrée depuis 2017

Tous véhicules, utilitaires, voitures anciennes, camions PL, camping-cars, 4x4, motos 50P.
Même en panne, fort km, accidentés, pages, rouillés ou pas.

Chèques de banques ou espèces.
BY AUTOS
06 40 94 50 74

AVIS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS

Mende
UNION DÉPARTEMENTALE

AVIS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS

TRIBUNAL DE COMMERCE DE MENDE

AVIS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS

rabaischocs

EN PARTENARIAT AVEC

L'Agence

LA COM EN CIRCUIT COURT

Midi Libre **L'INDEPENDANT**
LA DÉPÊCHE **Centre Presse**

L'immobilier

du Languedoc-Roussillon et de l'Aveyron



Vos petites annonces les mardis, jeudis et dimanches

Midi Libre

avec

dimanche 8 octobre 2023

Téléphonez avant 12 h, payez par Carte Bancaire. Vos annonces dans le journal sous 48 h (sauf le jour de parution le plus proche)

IMMO-AUTO-DIVERS
04 3000 7000
EMPLOI
04 3000 9000

ACHETER EN NUE PROPRIÉTÉ : QUELLE BONNE IDÉE !

En guise de patrimoine, un excellent moyen de « ne pas mettre tous vos œufs dans le même panier ». Ainsi, l'investissement en nue-propriété d'un bien immobilier peut représenter une belle opportunité à saisir.

L'INVESTISSEMENT EN NUE-PROPRIÉTÉ : UN PARTAGE ENTRE LA PROPRIÉTÉ ET L'USAGE

D'un bien immobilier en nue-propriété est basé sur le démembrement de propriété. Le démembrement consiste à diviser la propriété en deux droits de propriété qui sont définies par l'article 544 du Code civil : « La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. La propriété est garantie par l'autorité de l'État et de la nue-propriété. L'autorité assure la possibilité d'acquiescer le bien de l'usufruitier (usufruitier) ou le locataire (locataire) (France) ». La nue-propriété se caractérise par l'absence de jouissance (absence de bien et d'usage) des modifications. En conséquence, la pleine propriété peut faire l'objet d'un investissement à long terme possible de même en jouissant d'un revenu ou d'un bien immobilier, sur un compte titres, sur un contrat d'assurance vie... Classiquement, celui qui devient l'usufruitier peut vendre le bien pour son propre usage ou peut le louer en laissant au propriétaire des revenus locatifs. Le nu-propriétaire quant à lui, conserve le droit de disposer du bien, de le louer, de le vendre, de le donner. L'investissement en nue-propriété implique donc un partage temporaire entre la jouissance et l'usage du bien. Plus précisément, dans le cadre d'un achat d'un bien immobilier en nue-propriété :

- L'usufruitier ou le locataire (locataire) ou le vendeur (locataire) pour une période de 15 à 20 ans (selon la loi) et assure le gros travaux de maintenance du bien et en assure l'entretien. Il devra également s'occuper de la jouissance du bien au terme de la période de démembrement.
- La nue-propriété est acquise par un investisseur privé. Celui-ci bénéficie d'une réduction de prix d'acquisition de l'ordre de 30 à 40 %, équivalent aux loyers qu'il aurait normalement payés pendant la période d'usufruit.

À la fin de cette période, le nu-propriétaire recouvre la pleine propriété de son bien. C'est à ce moment que le bien est vendu. Il n'est donc pas nécessaire de louer ou de vendre selon ses préférences. Comme dans tous les démembrements temporaires de propriété, à l'expiration du terme, l'usufruitier reprend la nue-propriété sous réserve de la loi. Il n'y a pas lieu de s'inquiéter pour l'avenir de la chose.

Conseil régional des notaires de la Cour d'Appel de Montpellier

ANNONCES OFFICIELLES ET LEGALES

Midi Libre journal hebdomadaire à publier les annonces légales en supplément de la presse quotidienne... (Texte réglementaire détaillé)

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique Relative aux modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mende

Le public est informé que par arrêté de maire n°24-2023 du 11 septembre 2023, M le Maire de la commune de Mende a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique sur les projets de modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du PLU de Mende, en vue de leur approbation par le Conseil municipal.

Le dossier, et notamment les rapports de présentation, décrivent les travaux concernés, expliquent les projets et analysent les modalités des projets sur l'environnement, l'intérêt des habitants et les modalités de participation aux droits de l'habitant et des citoyens, l'impact des modifications des articles par l'assemblée administrative de l'état complète un dossier d'urbanisme et est porté aux dires et peut être consulté dans les mêmes conditions.

Le dossier d'enquête publique est établi en mairie de Mende (service urbanisme, place Charles de Gaulle - 46000 Mende). Un registre d'inscription à l'enquête publique est établi au sein de la commune de Mende, ainsi que le dossier d'enquête publique unique complet et communiqué aux citoyens.

Toutes les observations seront reçues, dans les délais indiqués sur le site internet : <https://www.mende.fr>, et seront examinées jusqu'au 1er décembre 2023 à 17h, dernier délai.

IMMOBILIER VENTES

Appartements

Studio - 17
NIMES 8000 €
Studio 17 m² en excellent état... (Texte détaillé)

7000 €
Nimes - location idéale pour les professionnels... (Texte détaillé)

7000 €
Nimes - Studio Appartements 17m² à proximité des commerces... (Texte détaillé)

7000 €
Nimes - Studio Appartements 17m² à proximité des commerces... (Texte détaillé)

7000 €
Nimes - Studio Appartements 17m² à proximité des commerces... (Texte détaillé)

7000 €
Nimes - Studio Appartements 17m² à proximité des commerces... (Texte détaillé)

7000 €
Nimes - Studio Appartements 17m² à proximité des commerces... (Texte détaillé)

7000 €
Nimes - Studio Appartements 17m² à proximité des commerces... (Texte détaillé)

ANIMAUX

Perroquets

Perroquets
Perroquet de Java... (Texte détaillé)

Maison

Maison
Maison de 100m²... (Texte détaillé)

Luthier acheté à bon prix

Luthier acheté à bon prix
Luthier acheté à bon prix... (Texte détaillé)

ANTIQUE AIRE MONTPELLIENNE

ANTIQUE AIRE MONTPELLIENNE
meubles anciens, tableaux, sculptures... (Texte détaillé)

Contacts Rencontres

Contacts Rencontres
Rencontres... (Texte détaillé)

BIENS AFFAIRES

MELANIE

MELANIE
devenue sur NIMES pour un logement... (Texte détaillé)

ALICE

ALICE
cherche un logement... (Texte détaillé)

ALICE

ALICE
cherche un logement... (Texte détaillé)

MATHEO

MATHEO
cherche un logement... (Texte détaillé)

ALICE

ALICE
cherche un logement... (Texte détaillé)

ANIMÉS

fidelio-gard.fr

fidelio-gard.fr
Animaux... (Texte détaillé)

ANIMÉS

ANIMÉS
Animaux... (Texte détaillé)

ANIMÉS

ANIMÉS

ANIMÉS
Animaux... (Texte détaillé)

ANIMÉS

ANIMÉS

ANIMÉS
Animaux... (Texte détaillé)

ANIMÉS

ANIMÉS

ANIMÉS
Animaux... (Texte détaillé)

POLICE MUNICIPALE



VILLE DE MENDE

RAPPORT N° 202300 0008

Objet :
Constation relative aux modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mende

Destinataires :
- Monsieur le Maire

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt trois, le dix neuf du mois d'octobre,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal GALTE Regis

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de MENDE

En fonction à la Police Municipale de MENDE

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de MENDE

Vu les articles 21, 21/2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 du Code de Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Le dix octobre de l'an mil vingt trois effectuons une surveillance afin de constater l'affichage de l'avis d'enquête publique unique relative aux modifications de droit commun n°19, 20 et 21 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mende.

CONSTATATIONS

Constatons :

- à 16h10, un affichage place Charles de Gaulle, dans le hall d'entrée de la Mairie annexe (voir photo 1)
- à 16h15, un affichage à l'intersection du Quai Bertière, de la rue du Torent et de la rue des Clapiers (voir photo 2)
- à 16h20, un affichage à l'angle de la rue Piencourt et de l'allée Piencourt (voir photo 3)
- à 16h25, un affichage à l'angle de l'avenue de la Gare et de l'avenue du 8 mai 1945 (voir photo 4)
- à 16h45, un affichage à l'angle de l'impasse de la Roubeyrolle et du Quai de la petite Roubeyrolle (voir photo 5)
- à 16h50, un affichage sur le côté droit de l'impasse du Tivoli (voir photo 6)
- à 17h10, un affichage à 150 mètres de la route de Chanteruéjols direction Nord, à gauche de la route des Boulaines (voir photo 7)
- à 17h17, un affichage rue du Lavoir à Chabrits à l'angle Sud - Ouest de la parcelle cadastrée BP 687 (voir photo 8)
- à 17h30, un affichage à l'angle de la voie Alain BERTRAND et de

l'avenue du 11 Novembre (voir photo 9)

- à 17h38, un affichage contre le mur du n°28 rue des Liserons (voir photo 10)

- à 17h44, un affichage à l'angle de l'avenue Victor HUGO et du chemin du Roussel (voir photo 11)

- à 17h50, un affichage à l'angle de la rue de l'Octroi et de la rue Isaac NEWTON (voir photo 12)

- à 18h09, un affichage face au n°48 rue de la Draine (voir photo 13)

- à 18h20, un affichage sur la parcelle cadastrée AY 485 située en bout de l'avenue de la Gare (voir photo 14)

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de MENDE.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait et clos à MENDE

Le 19 octobre 2023

Signature du rapport N°2023 000008

Les A.P.J.A. :

BCP GALTS



Vu et transmis,

Le Chef de Service de Police Municipale

Photo N°1 - <Nouvelle photo>



Photo N°2 - <Nouvelle photo>



Photo N°3 - <Nouvelle photo>



Photo N°4 - <Nouvelle photo>



Photo N°5 - <Nouvelle photo>



Photo N°7 - <Nouvelle photo>



Photo N°6 - <Nouvelle photo>



Photo N°8 - <Nouvelle photo>



Photo N°9 - <Nouvelle photo>



Photo N°11 - <Nouvelle photo>



Photo N°12 - <Nouvelle photo>

Photo N°10 - <Nouvelle photo>



Photo N°13 - <Nouvelle photo>



Photo N°14 - <Nouvelle photo>

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Réponses de la collectivité en bleu

Commune de MENDE 48000

3 modifications du plan local d'urbanisme

Procès-verbal de synthèse des observations recueillis durant l'enquête

du 30 octobre 2023 au 1^{er} décembre 2023

Le présent procès-verbal est établi en application du deuxième alinéa de l'article R.123-18 du code de l'environnement : « *Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.* »

Il est communiqué à Monsieur Laurent SUAOU, Maire de la commune de MENDE et responsable du projet des modifications n°19, 20 et 21 inclus du Plan local d'urbanisme et autorité organisatrice de l'enquête.

Les observations recueillies lors de l'enquête sont regroupées par modification, elles sont identifiées selon le type de recueillement :

- **RE** pour les observations sur le registre d'enquête
- **M** pour les observations sur la messagerie
- **C** pour les observations par courrier

Sont également rappelés, selon les modifications, des éléments contenus dans les avis recueillis par la commune sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU). Il s'agit des avis des personnes publiques associées :

- Le préfet de la Lozère (DDT)
- L'autorité régionale environnementale (MRAE)
- L'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Les présidents du conseil régional et du conseil général,
- Les représentants des chambres consulaires (chambre des métiers, de commerce et d'industrie, d'agriculture),
- les directeurs du centre régional de la propriété forestière Occitanie Antenne Lozère (CRPF), Société nationale des chemins de fer (SNCF)

Observations générales des personnes publiques associées :

Le service de l'État, préfecture sans réponse

L'autorité régionale environnementale Occitanie rend un avis conforme au projet de modification n°19, 20, 2. Ce projet ne nécessite pas d'évaluation environnementale

L'institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas de remarque sur le projet dans la

mesure ou celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP

Conseil départemental de la Lozère sans réponse

La chambre d'agriculture de la Lozère sans réponse

La chambre de commerce et d'industrie de la Lozère n'apporte pas de remarques particulières et donne un avis favorable à ces modifications.

La chambre de métiers et de l'artisanat Occitanie Lozère n'apporte pas de remarques particulières et donne un avis favorable à ces modifications.

Observations générales du commissaire enquêteur

Les documents cartographiques représentant certaines zones couvertes par des modifications et créations d'emplacements réservés sont non conforme à la réalité. Ce manque de précision, notamment l'absence des habitations existantes, murs et arbres caractéristiques au jours de l'enquête, ne permet pas de connaître les éventuelles difficultés pour apprécier l'utilité et la faisabilité de ces opérations.

Malgré la mise à disposition de l'ensemble des observations au service urbanisme responsable du dossier d'enquête, il m'a semblé utile de reprendre les observations principales dans le rapport de synthèse afin de bien prendre en compte les observations et propositions du public.

Je me pose la question, à savoir si les propriétaires des terrains impactés par les créations et modifications des emplacements réservés ont été informés de ces propositions d'aménagement. Non, Ce n'est pas une obligation réglementaire. La procédure d'information imposée a été strictement respectée (communication dans la presse, affichage sur les lieux...)

Modification de droit commun N° 19 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune de MENDE

Cette modification concerne le **secteur du Causse d'Auge** et consiste à la création d'un sous-secteur UXh2 (zone ouverte 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) sur les parcelles AL 0356, AL 0359, AL 0361, AL 0368 pour une superficie totale de 3693,73 ha.

Ce sous-secteur consiste à porter la hauteur maximale de construction à 20 mètres.

1- Avis des personnes publiques associées

1.1 Avis de l'État

Par avis émis en date du 28 septembre 2023, La Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie, précise que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale

1.2 L'institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas de remarque sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP

1.3 Avis du président du conseil départemental Sans réponse

1.4 La chambre des métiers et de l'artisanat Occitanie Lozère précise que compte tenu de l'intérêt économique et environnemental du projet d'installation de l'activité de l'usine de traitement des déchets de la SASU entreprise Massif-Central, émet un avis favorable à la création supplémentaire UXh2.

1.5 La chambre de commerce et d'industrie de la Lozère précise que cette adaptation est nécessaire et semble adaptées aux projets portés par environnement 48.

1.6 La chambre d'agriculture de la Lozère Sans réponse

2 - Observations du public

Sans observation sur cette modification

3 – Observation du commissaire enquêteur

Suite à la demande du commissaire enquêteur, Monsieur Damien GOTTY, contrôleur de gestion à Environnement Massif Central précise que les bâtiments sont contraints à s'adapter aux évolutions techniques du projet, notamment l'augmentation du nombre de machine ainsi qu'à leurs emprises au sol, aussi l'agrandissement des unités de tri par la hauteur est indispensable.

Modification de droit commun N° 20 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune de MENDE

Cette modification sur l'ensemble des secteurs du PLU concerne :

- la suppression de 12 emplacements réservés (1, 4, 6, 8, 17, 20, 28, 29, 33, 34, 40 et 41),
- la modification de 8 emplacements réservés (5, 26, 30, 31, 32, 36, 37 et 43),
- la création de 9 emplacements réservés, dont 2 pour création de voies douces, 1 pour création de voirie (44), 3 pour création d'espaces verts (45, 47 et 50), 1 pour la sécurisation d'un carrefour (48), 1 pour un parking relais en aménagement espace urbain (49) et 1 pour l'extension d'un réservoir et bâtiment au profit de la communauté de communes Cœur de Lozère.

1- Avis des personnes publiques associées

1.1 Avis de l'État

Par avis émis en date du 28 septembre 2023, La Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie, précise que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1.2 L'institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas de remarque sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP.

1.3 Avis du président du conseil départemental Sans réponse.

1.4 La chambre des métiers et de l'artisanat Occitanie Lozère émet un avis favorable.

1.5 La chambre de commerce et d'industrie de la Lozère que ces adaptations vont dans le sens de la vie du PLU et n'appelle pas de remarque particulière.

1.6 La chambre d'agriculture de la Lozère Sans réponse

2 - Observations du public

Une observation positive sur les suppressions d'emplacement réservés

- ER 4 - Courrier de Monsieur FILBAS Noel et Madame VEILLEDENT Josette

2 observations sur les modifications d'emplacement réservés

- ER 05 – Mail de Monsieur Benoit GRANIER, responsable patrimoine groupe UNICOR et également venu en personne à la dernière permanence ;
- ER 05 – Mail de Monsieur Frédéric MAURIN, Propriétaire du camping TIVOLI

14 (44) observations sur les créations d'emplacements réservés

- ER 044 – 15 Mails
 - Monsieur André VIDAL, propriétaire de la parcelle 67
 - Monsieur Gérard et Nadine ODOUL, 13, impasse Marie-Rose BRUGERON

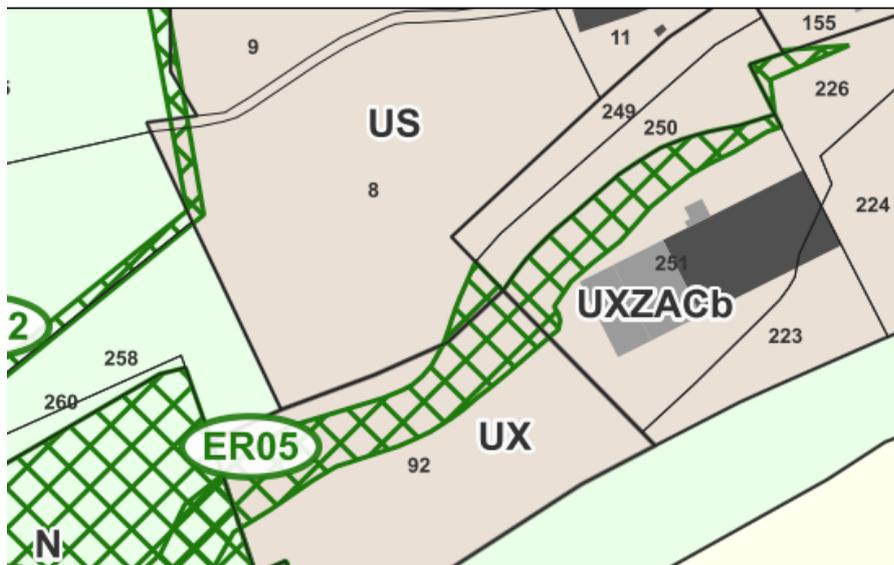
- Monsieur Mickael et Laura GREZE, 8, impasse Marie-Rose BRUGERON
 - Monsieur Florian ROUSSET
 - Monsieur Marc et Sylvie PEREZ
 - Monsieur Rogério et Audrey GOUVINHAS, 3, impasse Marie-Rose BRUGERON
 - Monsieur Vincent et Marie-Caroline ZAUGG, 34, chemin de la Safranière
 - Messieurs Didier BELLOC et Jean-Pierre LACHENAL, 6, impasse Marie-Rose BRUGERON
 - Monsieur Simon CAMISULLIS, 6, impasse Marie-Rose BRUGERON
 - Monsieur Paul PEYTAVIN, propriétaire des parcelles AI304 et AI305
 - Madame Bénédicte LE GOUE, 2, impasse Marie-Rose BRUGERON
 - Madame Gwèmolé LE GOUE, 2, impasse Marie-Rose BRUGERON
 - Monsieur Luis RODRIGUEZ, propriétaire de la parcelle AI 346
 - Monsieur Marc DURAND propriétaire de la parcelle AI65, chemin de la Safranière
 - Monsieur Jean-Louis BONNET
- ER 044 – 7 courriers remis service Urbanisme
- Madame Léa CONZIMU, 31 chemin de la Safranière
 - Monsieur André VIDAL, propriétaire de la parcelle 67 en doublure de mail
- Madame Marie-Cécile CASTAGNIER, 31 chemin de la Safranière
 - Madame Marie-Hélène CASTAGNIER, 31 chemin de la Safranière
 - Madame Mathilde CAYOT, 31 chemin de la Safranière
 - Madame Amelie CAYOT, 31 chemin de la Safranière
 - Monsieur Théophile CAYOT, 31 chemin de la Safranière

Modification n°5

Modification de l'ER5 pour la création d'une voie débouchant sur la route nationale 88 (Zac de Ramilles).

RE 20 – Monsieur Sébastien CRUEGHE est venu pour avoir des renseignements sur l'ER05, il comprend en tant que propriétaire de la parcelle BK226 le passage de cette voirie. Il ne sait pas exactement où elle commence et où elle finit et souhaiterait avoir une vue définitive afin d'exprimer un avis. (ci-joint le plan global de l'ER5 comprenant également les parcelles de la commune)

L'emplacement réservé couvre également la parcelle cadastrée BK 250, propriété de la commune de Mende.



RE 21 – Monsieur Frédéric MAURIN est venu adresser ce jour un courrier concernant L’ER52 et 05.

M11 - Monsieur Benoît GRANIER, responsable patrimoine groupe UNICOR, route d’Espalion, BP 3220, ONET LE CHATEAU.

Par message en date du 23 et 30 novembre 2023, Monsieur GRANIER signale que ce projet impacte le magasin Point Vert (cadastré BK251 et BK223), dont le groupe UNICOR est propriétaire.

Cette modification aura pour conséquence la suppression des places de parking, la proximité immédiate de la voirie avec l’entrée du magasin et la difficulté de l’accès des poids lourds lors des livraisons.

De plus, cette modification engendrerait la réalisation de nombreux aménagements, notamment :

- La création de nouveaux parkings sans avoir de vision sur les emplacements possibles,
- Le réaménagement du magasin, entrée, caisses et rayonnages,
- Création d’un nouveau quai de déchargement poids lourds,

Monsieur GRANIER demande qui va supporter le coût de ces réalisations.

Celui-ci est venu en personne à la dernière permanence du 1^{er} décembre 2023 pour exposer les problématiques de cette modification.

M12 - Monsieur Frédéric MAURIN, propriétaire du camping TIVOLI, parcelle n° 8, ZAC de Ramilles.

Par message en date du 21 novembre 2023, Monsieur GRANIER signale que l’aménagement de cette voie entrainerait des nuisances sonores et visuelles pour son camping situé en dessous du projet.

Par ailleurs, il fait observer qu’une voie de secours seule serait moins préjudiciable et impactante au camping.

Modification n°26

Modification de l’ER26 du bassin de rétention des eaux pluviales de la Safranière qui consiste uniquement au changement de nom (de La Vignette par La Safranière)

Sans observation

Modification n°30

Modification de l'ER30 du bassin de rétention des eaux pluviales -Rivernale Est qui consiste à l'augmentation de surface de + 2 092 m2 (de 670 m2 à 2 762 m2)

Sans observation

Modification n°31

Modification de l'ER31 rocade Ouest de Mende qui consiste à la diminution de surface - 121 917 m2 (de 317 043 m2 à 195 126 m2)

Sans observation

Modification n°32

Modification de l'ER32 élargissement de la RD50 qui consiste à la diminution de surface -34 205 m2 (de 40 875 m2 à 6 670 m2)

Sans observation

Modification n°36

Modification de l'ER36 élargissement de voie- Roussel Bas – augmentation de surface +752 m2 (de 2 658 m2 à 3 410 m2)

Sans observation

Modification n°37

Modification de l'ER37 déplacement de positionnement de bassin de rétention – secteur de Chausse avec une augmentation de surface +356 m2 (de 1 250 m2 à 1 606 m2)

RE2- Monsieur Noël FILBAS, habitant, 3 place Jules André, Chabris, 48000 MENDE et Madame Josette VIEILLEDENT, habitant, 44 avenue Jean Moulin, 48000 MENDE, propriétaire des parcelles BP 527 et AH262 sont venus se renseigner sur les modifications du PLU et ont constaté que leur demande a bien été prise en compte en ce qui concerne le déplacement de ER 37 et font observer que 2 ER reste encore en vigueur depuis de nombreuses années. Après vérification un des deux ER le n°4 est abandonné.

Modification n°43

Modification de l'ER43 déplacement de positionnement de bassin de rétention – secteur de Valcroze avec une augmentation de surface +86 m2 (de 2 300 m2 à 2 386m2)

Sans observation

- Sur les créations d'emplacement réservé

ER 44

Création d'une voirie de bouclage – chemin de la Safranière

RE 1- Monsieur André VIDAL, propriétaire de la parcelle 67 est venu se renseigner sur l'ER44 pour lequel il n'a pu obtenir d'information plus précise que celle fournie sur le site. Monsieur VIDAL est fortement opposé à ce projet qui remet en cause l'esprit de construction en cours et pour lequel je vais vous adresser un courrier.

Monsieur Vidal a été rencontré sur place avec Monsieur le Maire et le directeur des services

techniques à plusieurs reprises. Il était donc largement informé avant la mise en enquête publique sur les enjeux de la ville.

RE 9 – Monsieur ODOUL, est venu se renseigner et précise faire une contribution écrite.

RE 10 - Monsieur Mickael GREZE et Madame Marie-Rose BRUGERON sont venus se renseigner sur l'ER44 et précise faire une contribution écrite.

RE 11 – Mesdames Marie, Cécile, Marguerite et Louise, propriétaire des parcelles 478, 481 et 480 sont venues se renseigner et sont contre l'ER44.

RE 12 – Monsieur Théophile CAYOT propriétaire de la parcelle 481 et 482 précise être contre l'ER44 qui se trouve au-dessus de sa propriété car cet aménagement engendrerait de nombreux problèmes et notamment la suppression de sa sortie.

L'emprise de l'emplacement réservé est modifiée pour tenir compte de l'accès à la propriété de Mr Cayot et famille Brunel.

RE 13 - Madame Léa CONZIMU, locataire sur la parcelle 481 est venue s'informer sur l'utilité et la faisabilité de l'ER44 et précise être contre cette opération.

RE 14 – Madame Marie-Hélène CASTANIER, propriétaire de la parcelle 760 et 481, après information déclare être fortement opposée à la création de l'ER44.

RE 16 - Monsieur Marc DURAND propriétaire de la parcelle AI65, chemin de la Safranière est venu s'informer sur la création de l'ER44. Il déclare s'opposer à cette création compte tenu des nuisances que cela va créer, de la configuration très pentu du terrain et de la possibilité de créer une sortie vers le rondpoint du viaduc avec l'avantage de délester la circulation sur l'avenue Nelson Mandela et de réduire les risques que cette vois de bouclage pourraient créer.

RE 18 – Monsieur Jean-Louis BONNET fait les observations et propositions suivantes concernant en partie la modification 21 : attention concerne la modification 21 du PLU Concernant la voie au nord du terrain parcelle 44 il confirme son accord pour supprimer la liaison avec la partie basse. Il profite de cette enquête pour proposer la suppression de la liaison chemin de Chaldecoste avec le chemin des mulets qui lui semble sans intérêt compte tenu de la forte pente du chemin des mulets et de la proximité en partie basse à environ 80 mètres reliant la RN88 et l'hôpital. Néanmoins il serait disposé à céder le terrain nécessaire pour l'aménagement d'un rondpoint sur la parcelle 44.

Au pire, s'il doit y avoir une liaison, il faut impérativement qu'elle soit à sens unique direction chemin des mulets vers chemin de Chaldecoste.

Concernant la modification ER20 (ER 20 concerne la rocade Ouest) de l'ER36, il espère que la voirie prévue au bas de la parcelle 93 ne touche pas au mur en pierre (angle) et arbres cinquantenaires, sachant que les divisions récentes ont dû prévoir la largeur nécessaire sans toucher à cet angle. L'expropriation coûterait très cher au m².

L'ER 36 est adapté afin de ne pas empiéter sur la parcelle de Mr Bonnet- voir plan joint.



M1- Monsieur Gérard ODOUL, 13, impasse Marie-Rose BRUGERON, demande l'adresse pour consulter le dossier d'enquête
Réponse transmise le lendemain par messagerie

M2- Monsieur Mickael et Laura GREZE, 8, impasse Marie-Rose BRUGERON, font part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement sur la création de l'ER44, notamment en ce qui concerne :

-Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

-Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M3- Monsieur Florian ROUSSET fait part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement sur la création de l'ER44, notamment en ce qui concerne :

-Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

-Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M4- Monsieur Marc et Sylvie PEREZ, impasse Marie-Rose BRUGERON font part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement sur la création de l'ER44, notamment en ce qui concerne :

-Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

-Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M5- Monsieur Rogério et Audrey GOUVINHAS, 3, impasse Marie-Rose BRUGERON font part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement sur la création de l'ER44, notamment en ce qui concerne :

-Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

-Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M6- Monsieur Vincent et Marie-Caroline ZAUGG, 34, chemin de la Safranière, font part de leur opposition à la création de l'emplacement réservé numéro 44 pour la création de la voirie dite « de bouclage » chemin de la safranière dans le cadre de la modification du droit commun numéro 20.

- Cette voirie dite « de bouclage » desservirait une zone classée agricole, et aucune habitation. La prolongation ultérieure de cette voirie détruirait une zone agricole ce qui serait incompatible avec la loi ZAN (Zéro artificialisation nette). De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU, ce qui offre de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbains sur les zones agricoles, qui doivent être préservées en moyen et long terme.

- Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

- Des alternatives plus pertinentes existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel. Le plan ci-joint représente une proposition alternative de voie de bouclage créer sur des parcelles non classées en zone agricole. Vierge d'habitation, et desservant des zones à urbaniser. Cette voie permettrait un réel bouclage, qui pourrait être mis en œuvre rapidement tout en économisant plusieurs centaines de mètres de voirie en zone agricole.

M7- Monsieur Gérard et Nadine ODOUL, 13, impasse Marie-Rose BRUGERON font part

de leurs observations. Concernant l'ER44.

La justification selon laquelle cet emplacement réservé permettrait une « voix de bouclage opération » est assez incompréhensible car elle supposerait la création d'une route en zone A, sur une grande longueur juste au-dessus des habitations construites récemment sur le lotissement la safranière.

Certes le schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Roussel bas-béchemel-Chaldecoste (page 26 du document 3-OAP) fait bien mention de cette voie de bouclage d'opération + liaison piétonne. Toutefois celle-ci est prévue au seul bénéfice de la parcelle AI 62 zonée en 1AUu. Il existe d'autres possibilités pour créer des voies de bouclage notamment via l'emplacement réservé n° 36. Cette solution permet d'une part de réduire l'impact en termes d'artificialisation des sols, et d'autre part d'améliorer la sécurité dans la mesure où un rond-point est prévu pour le raccordement à l'avenue Victor Hugo. Il convient de noter que le bouclage à partir de l'emplacement réservé n°44 aura aussi pour conséquence d'augmenter le trafic sur le chemin de la safranière avec des problèmes de sécurité déjà sensibles au niveau du carrefour avec l'avenue Nelson Mandela.

La deuxième observation porte sur les haies et talus à maintenir, support à l'organisation des projets. Le schéma de principe de l'OAP du secteur du Roussel bas-béchemel-Chaldecoste mentionne bien la présence de haies et talus à préserver.

Nous souhaitons mentionner en complément la présence d'un mur en pierres sèches d'une épaisseur (largeur) d'environ 3 mètres qui constitue un élément atypique. Nous souhaitons appeler l'attention sur la nécessité de conserver ce patrimoine qui participe de la continuité des pouvant utilement être identifier comme corridor écologique.

Nous entendons être vigilants sur les éventuels projets d'aménagement qui pourront intervenir dans le futur sur cet espace.

la troisième observation porte sur le positionnement d'un espace collectif sur le schéma de principe de l'OAP du secteur Roussel bas- Bécamel-Chaldecoste.

Bien que cela soit schématique, nous avons pu remarquer le positionnement d'un espace collectif à l'extrémité sud-est de la parcelle AI 62.

La définition qui en est donnée est la suivante « les espaces collectifs seront valorisés faisant une place privilégiée à la trame végétale et renforçant les liens entre boisements, haies, de façon à paysager les itinéraires ouverts aux piétons et aux modes doux de déplacement » (page 25 de présentation des OAP).

Ce choix nous paraît particulièrement pertinent puisque situé à l'endroit où se trouve le très large mur en pierres sèches évoquées ci-dessus ainsi que des haies particulièrement denses.

Aussi nous souhaitons que soit mentionner ses justifications complémentaires dans le choix du positionnement de l'espace collectif de même que les intérêts patrimoniaux et écologiques qui s'y rattachent.

Pour une meilleure compréhension de nos demandes, vous trouverez en annexe, une carte de synthèse des enjeux, des observations et des propositions formulées.

L'espace collectif mentionné dans le courrier apparait dans les orientations d'aménagement et de programmation et ne fait pas l'objet de modification.

M8- Messieurs Didier BELLOC et Jean-Pierre LACHENAL, 6, impasse Marie-Rose BRUGERON font part de leurs observations. Concernant l'ER44, création d'une voirie de bouclage, chemin de la Safranière- zone du PLU 1AUu.

La sortie Ouest du chemin de la safranière sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage très dangereuse, accroître son trafic augmenterait les risques. La circulation sur l'avenue Nelson Mandela est rapide, semble-t-il sans respect de la limitation de vitesse par certains

automobilistes.

Cette nouvelle voirie desservirait une parcelle aujourd'hui classée agricole (AI 303). Cette zone a déjà ses propres accès et elle n'est pas inscrite au PLU comme zone à urbaniser.

En prévision d'évolution du PLU et transformation de cette zone agricole en zone urbaniser, d'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et ces terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) desserte à créer un voirie (bouclage) d'ailleurs pour les zones à urbaniser (exemple AI62 - AI 233) ces nouveaux accès voirie (bouclage) pourraient suivre les chemins ou sentiers existants, qui contournent au nord des parcelles AI62 – AI233, puis au nord des parcelles AI299 – AI300 - AI358 – AI359..d'ailleurs ces dernières parcelles déjà urbanisées pour certaines, n'ont pas elles même de voirie (bouclage) qui restent à réaliser.

M9- Monsieur Simon CAMISULLIS, 6, impasse Marie-Rose BRUGERON, fait part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement de la modification n°20 qui fait état de l'inscription d'un emplacement réservé n°44 pour la création d'une voirie de bouclage sur le chemin de la Safranière.

-Contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- De nombreuses parcelles sont classées 1AU ou 2AU ce qui laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-D'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) sur des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière, habitation mais également institution de santé telle que l'hôpital de jour François Tosquelles.

-Il paraît par ailleurs aberrant de voir augmenter le flux de circulation sur le chemin de la safranière alors même que sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est à l'usage assez dangereuse.

M10- Monsieur Pascal HESPERT, Chef de pôle concertation environnement Tiers, Société SIGEO, 13200 ARLES fait part de son analyse pour la mise en conformité du PLU avec la présence d'ouvrage du réseau de transport d'électricité (RTE) sur la commune.

Ces observation et participations ne sont pas concernés par l'enquête publique actuelle.

M12- Monsieur Paul PEYTAVIN, propriétaire des parcelles AI304 et AI305, souhaite faire part de ses observations au sujet de la modification n°20 du PLU et plus précisément sur la création de l'ER44.

La création de cet emplacement réservé est destinée à la création d'une voirie de bouclage. Or cet emplacement réservé se termine sur une parcelle privée (AI 303). Il aurait fallu que cet emplacement réservé débouche sur une autre partie du domaine public pour que le bouclage soit effectif. Quel est l'intérêt de prolonger une voie communale sachant que l'ensemble des parcelles sont déjà accessibles via le domaine public existant ?

je suis donc contre la création de cet emplacement n° 44. En effet cela n'apporte aucune plus-value pour l'intérêt public hormis favoriser l'accès à la parcelle AI303 qui est déjà desservi côté Est.

M13- Madame Bénédicte LE GOUE, 2, impasse Marie-Rose BRUGERON fait part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement de la modification n°20 qui fait état de l'inscription d'un emplacement réservé n°44 pour la création d'une voirie de bouclage sur le chemin de la Safranière.

-Elle est contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- Le classement de nombreuses parcelles 1AU ou 2AU laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles telles que celle-ci, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-Il existe d'autres alternatives existent pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) en utilisant des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie à partir d'une voie aux dimensions déjà très contrainte (chemin de la Safranière) engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière. Parmi les habitations de ce secteur, il est particulièrement à signaler la présence de l'immeuble du 1 impasse Marie Rose BRUGERON, dont les résidents connaîtraient des perturbations particulièrement graves et récurrentes (circulation et manœuvre des engins de chantier, bruits, vibrations, impact fort sur les logements situés en pied de rue). De la même façon les habitants actuellement situés au bout du chemin de la safranière seraient aussi très fortement impactés avec une mise en danger directe et durable lors de la circulation des engins de chantier dans un espace très étroit et avec une configuration de terrain qui affecte négativement la vision des véhicules des résidents.

Par ailleurs, il faut également prendre en compte l'impact délétère de ces troubles persistants pour les institutions de santé voisines telles que le centre hospitalier François Tosquelles, en premier lieu l'unité d'accueil psychologique et psychiatrique, dont les patients particulièrement vulnérables seraient ainsi placés en première ligne face à ces travaux.

Il paraît enfin aberrant d'envisager l'augmentation du flux de circulation sur le chemin de la safranière : outre la configuration envisagée de ce chemin, sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est déjà à l'usage assez dangereuse. Les véhicules montant et descendant l'avenue circulent rapidement du fait de la pente de la voirie et négligent d'aborder correctement les virages situés entre l'avenue du 8 mai 1945 et la sortie du chemin de la safranière. La densification de la circulation à cette sortie notamment des engins de chantiers pendant les années de travaux, puis des véhicules des nouveaux résidents ne pourrait que renforcer les problèmes de visibilité et créer des situations accidentogènes.

M14 - Madame Gwènlé LE GOUE, 2, impasse Marie-Rose BRUGERON

fait part de son étonnement suite à la lecture du contenu de l'enquête publique et plus particulièrement de la modification n°20 qui fait état de l'inscription d'un emplacement réservé n°44 pour la création d'une voirie de bouclage sur le chemin de la Safranière.

-Elle est contraire à la loi ZAN (Zéro artificialisation nette) car cette voirie servirait à la desserte d'une zone aujourd'hui classée agricole.

-Il est inscrit à la page 15 du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) : « Les zones à urbaniser définies dans le présent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendu sur les 15 prochaines années » sachant que les prévisions de croissance de la population de 1,7% par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81% d'augmentation sur la période de 2009 à 2020. (cf. rapport de présentation page 9).

- Le classement de nombreuses parcelles 1AU ou 2AU laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l'habitat sans créer d'étalement urbain sur des zones agricoles telles que celle-ci, sans exclure également la revitalisation du centre-ville qui doit pouvoir permettre l'accueil de ses nouveaux arrivants.

-Il existe d'autres alternatives existant pour relier l'avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur du Roussel (voir plan joint) en utilisant des parcelles encore vierges de toutes constructions et non classées en zone agricole.

- La création de cette voirie à partir d'une voie aux dimensions déjà très contrainte (chemin de la Safranière) engendrerait des années de travaux et de nuisance pour les riverains du chemin de la safranière. Parmi les habitations de ce secteur, il est particulièrement à signaler la présence de l'immeuble du 1 impasse Marie Rose BRUGERON, dont les résidents connaîtraient des perturbations particulièrement graves et récurrentes (circulation et manœuvre des engins de chantier, bruits, vibrations, impact fort sur les logements situés en pied de rue). De la même façon les habitants actuellement situés au bout du chemin de la safranière seraient aussi très fortement impactés avec une mise en danger directe et durable lors de la circulation des engins de chantier dans un espace très étroit et avec une configuration de terrain qui affecte négativement la vision des véhicules des résidents.

Par ailleurs, il faut également prendre en compte l'impact délétère de ces troubles persistants pour les institutions de santé voisines telles que le centre hospitalier François Tosquelles, en premier lieu l'unité d'accueil psychologique et psychiatrique, dont les patients particulièrement vulnérables seraient ainsi placés en première ligne face à ces travaux.

Il paraît enfin aberrant d'envisager l'augmentation du flux de circulation sur le chemin de la safranière : outre la configuration envisagée de ce chemin, sa sortie sur l'avenue Nelson Mandela est déjà à l'usage assez dangereuse. Les véhicules montant et descendant l'avenue circulent rapidement du fait de la pente de la voirie et négligent d'aborder correctement les virages situés entre l'avenue du 8 mai 1945 et la sortie du chemin de la safranière. La densification de la circulation à cette sortie notamment des engins de chantiers pendant les années de travaux, puis des véhicules des nouveaux résidents ne pourrait que renforcer les problèmes de visibilité et créer des situations accidentogènes.

M15 - Monsieur Luis RODRIGUEZ, propriétaire de la parcelle AI 346, demande que soit reconsidéré le projet de création de l'espace réservé n°44 prévus dans le cadre des modifications numéros 19 20 et 21 du PLU de la commune de Mende débouchant sur une zone agricole.

L'orientation d'aménagement et de programmation fait mention d'un projet de voie de bouclage avec une route créée juste au-dessus des habitations dont la mienne. La création de cette route n'est pas justifiée dans la mesure où il existe d'autres solutions permettant de desservir les terrains encore à urbaniser sur le secteur depuis l'avenue Victor-Hugo. Cette solution permet de ne pas accroître la circulation sur le chemin de la safranière et donc de ne pas accroître la dangerosité déjà existante au niveau du carrefour avec l'avenue Nelson Mandela.

C1 – Madame Ginette BRUNEL et Messieurs Simon BRUNEL, Pierre BRUNEL et Jean Louis BRUNEL Sont également venus à cette permanence pour se renseigner et remettre un courrier sans faire d’observation sur le registre

Par la présente, je vous fais part de notre grand étonnement, suite à la lecture du continu de l’enquête publique et plus particulièrement du droit commun N° 20 qui fait état de l’inscription d’un emplacement réservé n° 44 pour la création d’une voirie de bouclage sur le chemin de la Safranière, qui est déjà largement saturé du fait de la construction à moins de deux ans, de plus de 15 maisons et immeuble.

Plusieurs éléments démontrent l’inanité de cette proposition :

Elle est contraire à la loi zéro artificialisation (ZAN), car la création de cette voirie servirait à la desserte d’une zone aujourd’hui classée agricole.

Il est inscrit à la page 15 du plan d’aménagement et de développement durable PADD « les zones à urbaniser définies dans le précédent PLU sont suffisantes pour absorber une grande partie des nouveaux habitants attendus sur les quinze prochaines années ».

D’autres part, les prévisions de croissance de la population de 1,7 % par an paraissent très optimiste en comparaison des 1,81 % d’augmentation sur la période 2009 à 2020 (se reporter page 9 du rapport de présentation)

Le classement de nombreuses parcelles, 1AU ou 2AU laisse encore de très nombreuses opportunités de développer l’habitat sans créer d’étalements urbains sur des zones agricoles, telles que celle-ci, sans exclure également la revitalisation du centre-ville, qui doit permettre d’accueillir de ces nouveaux arrivants.

Il existe d’autres alternatives pour relier l’avenue Nelson Mandela et les terrains du secteur Roussel (se reporter au plan joint tracé en rose) en utilisant des parcelles vierges de toutes constructions et non classées, zone agricole.

La création de cette voirie à partir d’une voie aux dimensions, déjà très contrainte (Chemin de la Safranière) engendrerait des années de travaux et des nuisances pour les riverains du chemin de la Safranière. Parmi les habitations de ce secteur, les habitants actuellement situé au bout du chemin de la Safranière seraient fortement impactés avec une mise en danger directe et durable lors de la circulation des engins de chantier dans un espace étroit et avec une configuration de terrain qui affecte négativement la vision des véhicules des résidents.

Il paraît enfin aberrant d’envisager l’augmentation du flux de circulation sur le chemin de la Safranière qui est au maximum de ce qu’il peut contenir. Outre la configuration envisagée de ce chemin, la partie située entre le nouveau lotissement, comprenant huit maisons et la maison du fond ne permet pas le passage de véhicules en toute sécurité de par sa faible largeur et le mur de soutènement de ce chemin qui ne résistera pas au passage du véhicule.

De plus sa sortie sur l’avenue Nelson Mandela est déjà à l’usage assez dangereuse. Le rajout des véhicules de chantier durant plusieurs années ainsi que le passage de nombreuses voitures des résidents et autres ne pourrait que renforcer les problèmes de visibilité et créer des situations accidentogènes. Pour conclure, l’ensemble de ces points ne me permettent pas d’être d’accord avec ce projet de voirie.

ER 45

ER 45

Création d’un espace vert confortant les continuités écologiques et luttant contre les inondations.

ER 46

Aménagement d'une voie de circulation pour tous les véhicules intégrant une partie de voie réservée aux mobilités douces.

ER 47

Création d'un espace vert, confortant les continuités écologiques.

M14- Monsieur Jean Claude FAIZANDIER, propriétaire des parcelles AY6 et AY267 précise que cet emplacement réservé est situé sur sa propriété et porte atteinte manifeste et grave au droit de propriété. En effet elle crée une servitude excessive au profit de la commune de manne qui sait que ma maison est actuellement en vente. La mairie s'est rapprochée de moi le 7 janvier 2022 afin de me faire une proposition d'achat que j'ai refusé du fait du prix proposé qui ne correspond pas à la valeur réelle du bien depuis le bien a fait l'objet d'un compromis de vente (caduque du fait de l'impossibilité pour le potentiel acquéreur d'obtenir un prêt) et je suis en discussion avec de nouveaux acquéreurs à un prix plus élevé que celui proposé par la mairie.

J'estime que la classification en emplacement réservée de la maison et d'une partie de la parcelle à projectif de dissuader ses potentiels acquéreurs et de rendre hypothétique la vente me causant ainsi un préjudice d'ampleur.

Nous avons proposé à Mr Faizandier l'acquisition de son bâtiment au prix évalué par France domaine que l'on ne peut taxer d'être partisan en la matière.

Pour information, la commune vient d'acquérir le bâtiment (parcelle cadastrée AY 5) situé au droit de la propriété Faizandier.

ER 48

Aménagement et sécurisation du carrefour.

Sans observation

ER 49

Aménagement d'un espace urbain.

Sans observation

ER 50

Création de l'espace vert et d'un panorama de la croix du Mont Mimat.

Sans observation

ER 51

Extension de réservoir d'eau de chanteperdrix et bâtiment de la communauté de commun cœur de Lozère.

Sans observation

ER 52

Création d'une liaison douce.

Sans observation

RE 3 - Madame, Monsieur Christian ALLE sont venus pour avoir des précisions sur le devenir des terrains proches de chez eux.

RE 4 - Monsieur Christian AMBERGNY précise avoir procédé ce jour à un examen de plusieurs documents disponibles, documents communiqués par le commissaire enquêteur. Monsieur AMBERGNY va procéder à un examen complémentaire sur le site internet de la mairie et si nécessaire formuler des observations.

RE 5 - Madame, Monsieur Jean-Paul JUSTAMOND, président de MKL 48 est déposer son avis favorable à l'ER45.

RE 6 - Madame, Monsieur Bernard BOUSQUET entrepreneur du bâtiment en retraite est venu se renseigner sur le devenir du terrain qui lui appartient en bordure du CD et n'a pas d'observation à faire.

RE 7 -Collectif Mende Nord et RN88, Chabris Le président et la secrétaire sont venus consulter l'enquête publique et ont constaté que la modification est favorable aux et aux ayant droits sous condition que les prescriptions demandées par le commissaire enquêteur soient respectées.

RE 8 -Monsieur Joel BANCILLON, Chanteruéjols est venu s'informer sans être concerné par l'enquête publique.

RE 17 - Monsieur A. DELRIEU, président de l'association Hors d'eau – dépose un courrier comportant deux feuillets à l'attention du commissaire enquêteur.

3 – Observation du commissaire enquêteur

Concernant la modification de l'emplacement réservé n°05 :

Un avis défavorable sur le tracé de cet emplacement est présenté par le groupe UNICOR car il empiète sur leur propriété (cadastré BK251 et BK223) et engendrerait de nombreux travaux d'aménagement. De plus, cette voie si elle était réalisée servirait de voie principale pour l'ensemble de population et non comme voie de secours, comme j'ai pu l'entendre lors des permanences.

A ce titre quelle serait la destination réelle de cette voie ?

N'y a-t-il pas une autre solution et qui prend en charge les coûts éventuels d'aménagement (parking, nouvelle organisation du magasin, rayonnage, caisse, quai de poids lourds, entrée sortie ...) ?

C'est actuellement proposé en fuseau d'étude. Nous nous dirigeons sur la création d'une voie à sens unique qui permettra la création d'une sortie (sans doute) de la zone d'activités de ramilles. Voie qui pourra également être utilisée par les services de secours. Ce tracé est la seule alternative possible. Les coûts évoqués seront définis lors de l'étude de la réalisation de la voie. Il conviendrait de ne pas modifier l'ER positionné sur la parcelle cadastrée BK 92 afin de la desservir de manière à permettre son urbanisation (au PLU elle est classée en zone d'activité, UX). Concernant la parcelle BK 251 l'aménagement de la voie sera prévu de façon à impacter le moins possible l'activité existante. Nous avons pleinement conscience des contraintes dans ce contexte dense en activités, cependant la sécurité de l'ensemble de la zone de Ramilles impose aussi de prendre des mesures adéquates.

Concernant la modification de l'emplacement réservé n°44 :

Après avoir pris connaissance des observations du public lors des permanences, par courrier, messagerie et sur le registre des constatations, la création de l'emplacement réservé n°44, destinée à la création d'une voirie de bouclage amène de nombreuses observations, soit sur son utilité, sa localisation, sa future fréquentation ainsi que des problèmes de sécurité. A ce titre, il résulte de nombreux avis défavorables sur la création de cet emplacement réserve. Ces observations semblent particulièrement justifiées aussi il serait nécessaire de voir s'il n'y a pas d'autres solutions possibles.

Une somme d'intérêts particuliers ne fait pas forcément l'intérêt général.

En l'espèce, l'intérêt général est de prévoir l'avenir même sur le long terme. C'est pourquoi, il y a une dizaine d'années la mairie a élargi la voie de la Safranière et y a installé les réseaux (humides et secs) permettant ainsi la création de nouveaux logements et un lotissement, mais en prévoyant aussi l'avenir au PLU par la mise en place d'une intention de voirie bouclant avec le nord (apparaît à l'orientation d'aménagement et de programmation actuelle du PLU). Par anticipation, les réseaux créés sur le chemin de la Safranière ont été dimensionnés afin de permettre un raccordement avec les réseaux de la zone situé au nord si un jour cette dernière est urbanisée. D'ailleurs l'installation d'un bassin pluvial à l'entrée de la voie de la Safranière, comme indiqué par un arrêté préfectoral (qui a fait l'objet d'une enquête publique sans remarque par exemple du lotisseur) anticipe bien les aménagements futurs du développement de la ville au nord de ce quartier.

Cet emplacement réservé est nécessaire. Trop de nombreuses fois nous n'avons pas suffisamment anticipé l'évolution de l'urbanisation. Cet emplacement réservé nous permettra à minima le passage des réseaux (notamment l'eau qui fonctionne avec la gravité) et sans doute un jour la création d'une voie de bouclage si le terrain situé au nord s'urbanise ;

Le chemin de la safranière dans sa première partie depuis Mandela a été conçu pour cela. Les remarques négatives sont issues des riverains du quartier satisfaits d'avoir une large voie d'accès et des réseaux pour eux. C'était loin d'être le cas avant la présence seulement d'un chemin non revêtu, sans réseau, non éclairé, non desservi et particulièrement étroit. Les riverains présents historiquement peuvent en attester.

Un des propriétaires a instrumentalisé les autres riverains ce qui explique le nombre de remarques avec toutes la même finalité : conserver cette voie en impasse.

Cependant le plan soumis à l'enquête publique est modifié pour se limiter strictement à l'emprise nécessaire : (emprise de l'ER 44 sur la partie colorée en bleue, ci après)



Modification de droit commun N° 21 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Commune de MENDE

Il s'agit de la modification des orientations d'aménagement et de programmation des **secteurs de Roussel bas, Bécamel et Chaldecoste**.

1- Avis des personnes publiques associées

1.1 Avis de l'État

Par avis émis en date du 28 septembre 2023, La Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie, précise que cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1.2 L'institut National de l'Origine et de la Qualité n'a pas de remarque sur le projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP.

1.3 Avis du président du conseil départemental Sans réponse.

1.4 La chambre des métiers et de l'artisanat Occitanie Lozère émet un avis favorable.

1.5 La chambre de commerce et d'industrie de la Lozère que cette modification va permettre d'adapter les principes d'accès et de réseau viaire des secteurs concernés.

1.6 La chambre d'agriculture de la Lozère Sans réponse

2 - Observations du public

3 – Observation du commissaire enquêteur

HORS ENQUÊTE

RE 15 – Madame Bernadette VEDRINES, propriétaire rue des Clapiers, quai de Berlière est venue se renseigner concernant l'acquisition de la maison de la forêt privée par la mairie.

RE 19 – Monsieur et Madame Mathieu et Françoise MALIGE sont venu prendre connaissance des modifications du PLU.

RE 18 – Monsieur Jean-Louis BONNET fait les observations et propositions suivantes concernant en partie la modification 21 : attention concerne la modification 21 du PLU

Concernant la voie au nord du terrain parcelle 44, il confirme son accord pour supprimer la liaison avec la partie basse. Il profite de cette enquête pour proposer la suppression de la liaison chemin de Chaldecoste avec le chemin des mulets qui lui semble sans intérêt compte tenu de la forte pente du chemin des mulets et de la proximité en partie basse à environ 80 mètres reliant la RN88 et l'hôpital. Néanmoins il serait disposé à céder le terrain nécessaire pour l'aménagement d'un rondpoint sur la parcelle 44.

Au pire, s'il doit y avoir une liaison, il faut impérativement qu'elle soit à sens unique direction chemin des mulets vers chemin de Chaldecoste.

La voie de liaison concernée qui apparait dans les plans de l'orientation d'aménagement et de programmation ne fait pas l'objet de ces dernières modifications du PLU. Sa largeur et ses caractéristiques seront définies au moment du projet global d'urbanisation de la parcelle cadastrée AZ 44.

Arrêté le 7 décembre 2023

*Remis en main propre le 7 décembre 2023
à Monsieur Jean Luc PARENT
Directeur du service
Pour le Maire de MENDE*

Jacques SIRVENS

Accusé de réception en préfecture
048-214800955-20240208-20189-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr

à Rodez :
31 Avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tél.: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr



PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

10.01.2018

VISA

Date :

Le Maire,
SUAU Laurent



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 et 18 approuvées le 27 avril 2021

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

Rapport de présentation

1.1

| | |
|---|----|
| <i>Préambule</i> | 5 |
| <i>1. La procédure de modification du PLU</i> | 7 |
| 1.1 - La modification de droit commun | 7 |
| 1.2 - L'avis de l'autorité environnementale (MRAE) | 7 |
| <i>2. Contextualisation de la procédure</i> | 8 |
| 2.1 - Situation géographique de la commune | 8 |
| 2.2 - Portrait de territoire | 9 |
| 2.4 - Bilan de l'activité économique sur le territoire intercommunal | 10 |
| 2.5 - La ZA du Causse d'Auge | 11 |
| 2.6 - Présentation du projet | 12 |
| <i>3. Les évolutions envisagées</i> | 17 |
| 3.1 - Rappel des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, confirmant la compatibilité du projet d'installation d'une usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques, avec le PADD | 17 |
| 3.2 - Création d'un secteur UXh2 | 18 |
| <i>4. Absence d'incidences notables sur l'environnement</i> | 22 |
| 4.1 - Analyse des incidences potentielles au regard de la nature des objets de la modification | 22 |
| 4.2 - Les zones Natura 2000 | 22 |
| 4.3 - Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) | 22 |
| 4.4 - Etude environnementale et sensibilités écologiques des habitats | 24 |
| 4.5 - Zones humides | 27 |
| 4.6 - Espaces Naturels Sensibles | 27 |
| 4.7 - Plans Nationaux d'Actions | 27 |
| 4.8 - Risques | 27 |
| 4.9 - Espaces Agricoles | 28 |

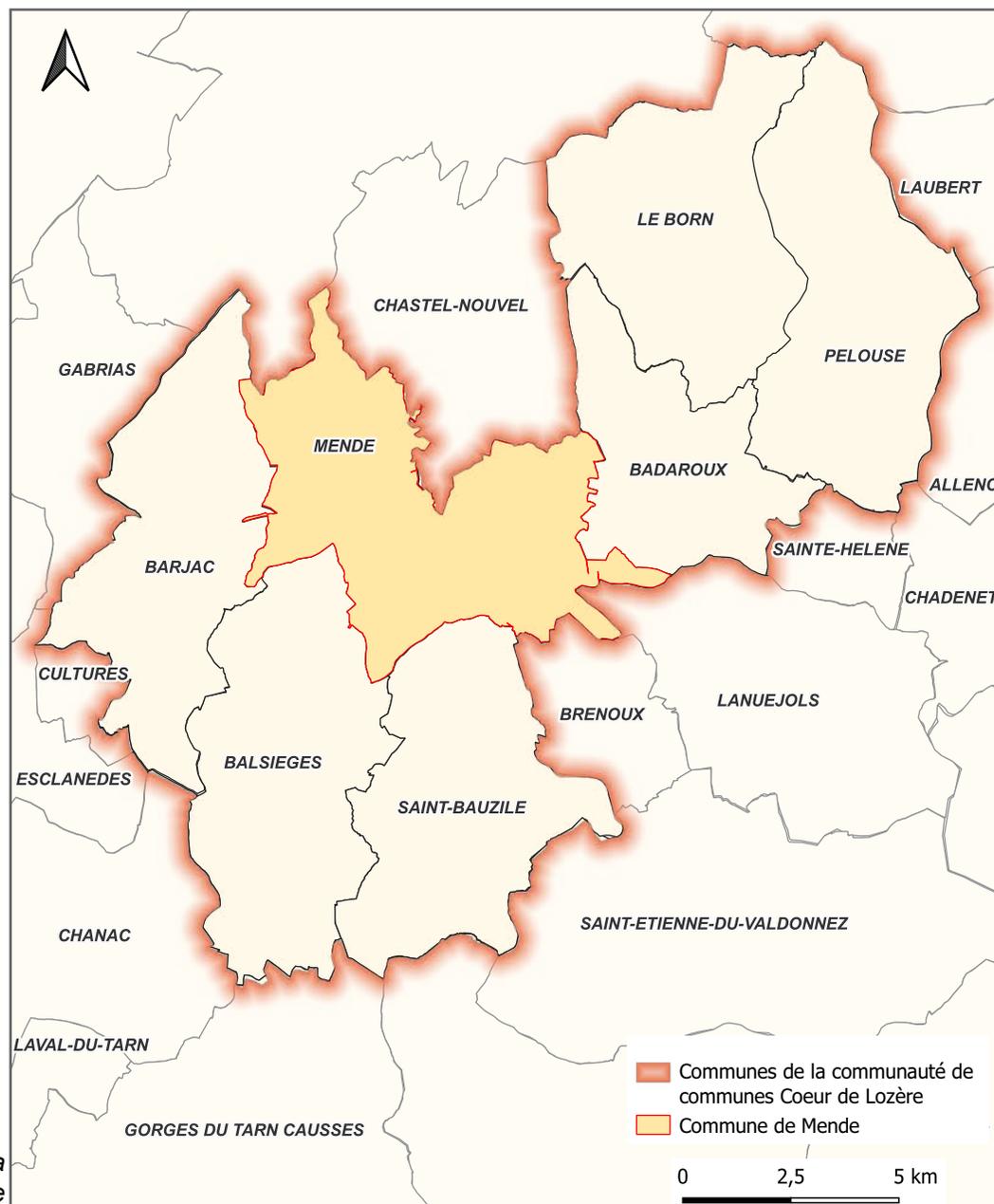
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mende a été approuvé le 28 mars 2012.

Le PLU de la commune de Mende a, depuis son approbation initiale, fait l'objet d'une révision approuvée le 10 janvier 2018 afin d'intégrer les risques de mouvements de terrain (chutes de blocs, affaissement et glissement). Ensuite, le PLU a fait l'objet de modifications de droit commun n°1 au n°7 approuvées le 8 octobre 2019.

Ces premières modifications concernaient :

- N° 1 : Modification du zonage dans le secteur des Boulaines ;
- N° 2 : Rectification du règlement, zones UA et 1AU ;
- N° 3 : Modification de zonage, secteur Nelson Mandela / avenue du 8 mai 1945 ;
- N° 4 : Modification de zonage, fermes des armes, route du chapitre ;
- N° 5 : Modification de zonage, secteur de Valcroze ;
- N° 6 : Création d'emplacements réservés, chemin des Mulets ;
- N° 7 : Création d'une maison de santé, avenue Victor Hugo.

Localisation de Mende dans la
Communauté de communes Coeur de Lozère



Dans la continuité des procédures de modifications de droit commun, le Plan Local d'Urbanisme de Mende a fait l'objet de deux révisions allégées n°1 et n°2, approuvées le 16 octobre 2020, dont les objets étaient les suivants

- La révision allégée n°1: modifier le zonage de PLU sur la zone où l'aléa d'effondrement a été supprimé. En effet, une étude géotechnique G5 a préconisé la réalisation de travaux pour un lotissement de 13 lots afin de supprimer cet aléa sur son emprise.
- La révision allégée n°2: modifier le zonage afin de permettre l'extension d'un bâtiment existant en cohérence avec le secteur où il est implanté.

De plus, le Conseil communautaire a approuvé les modifications de droit commune de la n°8 à la n°18, le 27 avril 2021. Celles-ci avaient pour objet :

- N° 8 : Modification du zonage, secteur du Chaousse ;
- N° 9 : Modification du zonage, secteur de Chabannes ;
- N° 10 : Modification du zonage, secteur de «la Tieule» ;
- N° 11 : Création d'emplacements réservés, bassins de rétention ;
- N° 12 : Création d'un emplacement réservé, secteur Roussel bas ;
- N° 13 : Modification du zonage, secteur de Chabrits ;

- N° 14 : Modification du zonage, secteur de la Vignette ;
- N° 15 : Modification du zonage, maison de santé pluri-professionnel ;
- N° 16 : Modification d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, secteur de la Safranière ;
- N° 17 : Rectification du règlement, zones UC, UE, UX et 1AU ;
- N° 18 : Modification du règlement et du zonage au secteur du Causse d'Auge.

La présente procédure, dite Modification de droit commun n°19, concerne la zone Ux du Causse d'Auge. Celle-ci accueille un projet d'installation d'une usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques, porté par la SASU Environnement Massif Central. Ce projet présente un intérêt important pour la commune tant d'un point de vue économique local que dans le cadre général de la préservation de l'environnement.

Le processus technique de recyclage nécessite une infrastructure industrielle présentant une hauteur déterminée. Afin de permettre la réalisation de ce projet important, la commune envisage de porter à 20m la hauteur maximum des constructions possibles dans le secteur concerné. À cet effet il est proposé de créer un sous-secteur indicé UXh2 dans lequel la hau-

teur maximale sera portée à 20 mètres.

Au regard des objets de la présente Modification de droit commun n°19, le règlement écrit et le règlement graphique feront l'objet d'évolutions.

1.1 - LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Le projet de modification de droit commun n°19 a pour objet des modifications du règlement écrit et du règlement graphique.

Ces évolutions pourraient avoir pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20% des possibilités de constructions dans une même zone en raison de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer les possibilités de construire,
- De rectifier une erreur matérielle.

Ainsi, elles entraînent la mise en oeuvre d'une procédure de modification de droit commun. Cette procédure est régie par les articles suivants du Code de l'urbanisme :

Article L. 153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L. 153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L. 153-38

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Article L. 153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L. 153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. [...]

Article L. 153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L. 153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

1.2 - L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Les modifications générées par la présente procédure n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement (cf. partie 4 du présent rapport de présentation).

Néanmoins, conformément aux articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme, un formulaire de demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale a été transmis à l'autorité environnementale.

Celle-ci a émis un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale le 28 septembre 2023. Par conséquent, la commune a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la présente procédure.

2. Contextualisation de la procédure

Le territoire concerné par la présente modification de droit commun est celui de la commune de Mende. Ainsi, le contexte de la procédure fera référence à ce territoire.

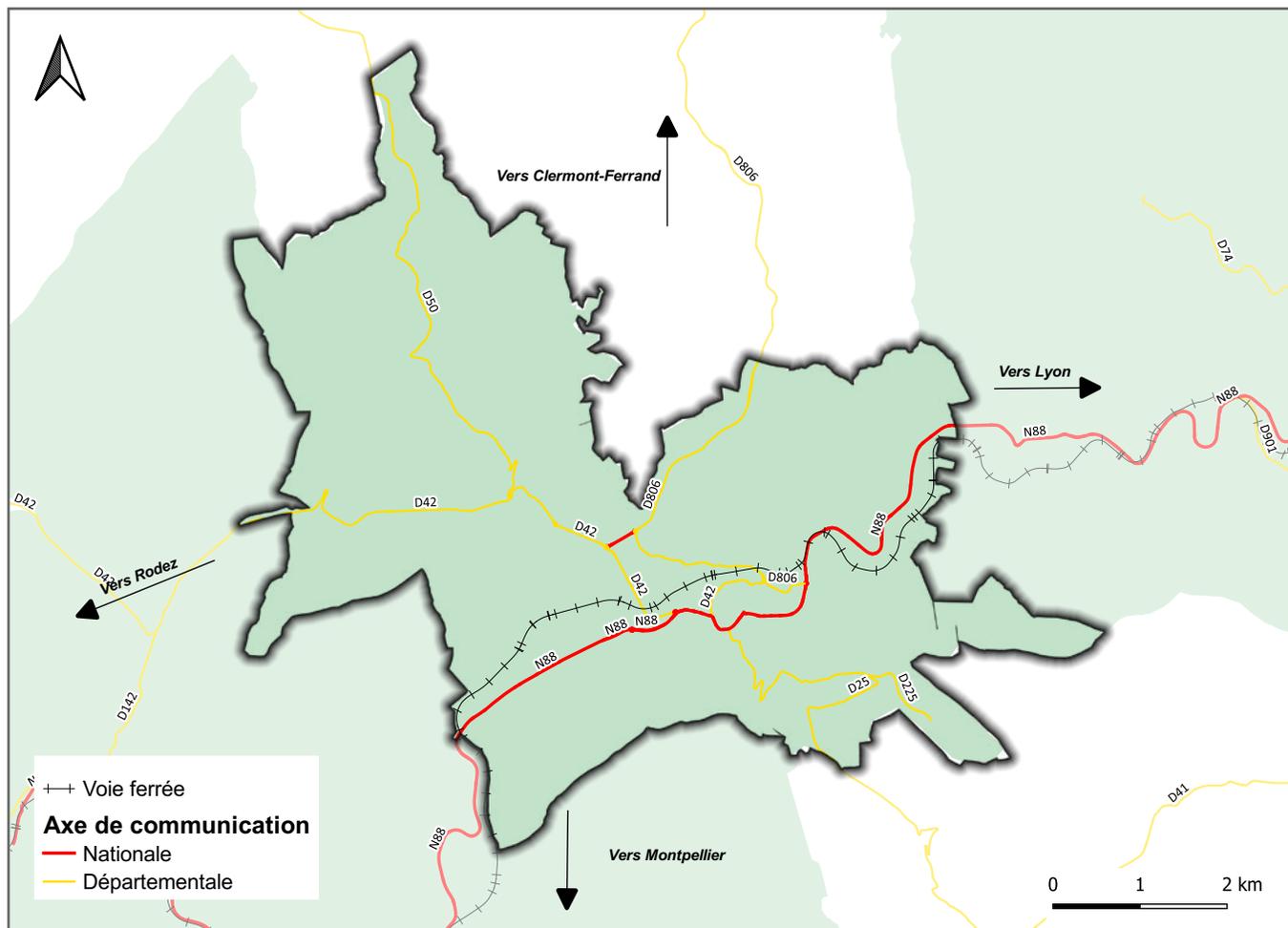
2.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Le territoire est situé dans le Coeur du département de la Lozère.

Mende est une commune qui s'étend sur 3656ha, et compte 12 336 habitants, en 2020. Elle s'est développée entre 691 m et 1 236 m d'altitude au sud du Massif central. Elle est située entre Clermont-Ferrand et Montpellier. Elle est également sur l'axe routier de Lyon - Toulouse. Ce territoire bénéficie de paysages de la Vallée du Lot où domine une agriculture orientée vers l'élevage bovin mixte.

L'aire d'attraction de la commune regroupe 31 communes dont Mende est la commune-centre. Elle est la principale aire d'attraction du département de la Lozère. Elle est le centre industriel (notamment celui du bois), des services, administratif et touristique du département.

Axe de communication de la commune de Mende



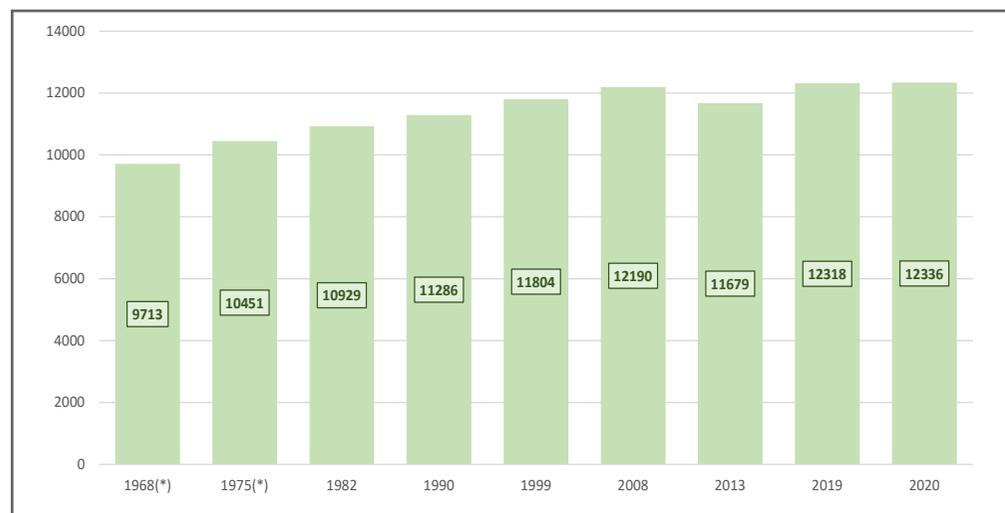
2.2 - PORTRAIT DE TERRITOIRE

(sauf mentions contraires, source INSEE 2020)

• Evolution de la population

Entre 1968 et 2020, la population de la commune a augmenté. En 2020, elle compte 12 336 habitants, soit 2 623 habitants de plus qu'en 1968 (+27,01 % sur 55 ans). L'évolution est rythmée par deux phases de croissance (entre 1968 et 2008 ainsi qu'entre 2013 et 2020) et une décroissance (entre 2008 et 2013).

Evolution de la population sur le territoire entre 1968 et 2019



• Structure de la population et des ménages

Entre 2009 et 2020, le nombre de ménages a augmenté (+1,81%). En parallèle, le nombre de personnes par ménage tend à diminuer : 1,93 personnes par ménage en 2020 contre 2,09 en 2009 (3,13 en 1968).

• Caractéristiques du parc de logements

En 2020, 7 129 logements sont recensés sur la commune, soit une progression de 3 966 logements en 55 ans.

Très majoritairement représenté par les résidences principales (86,4%), le parc de logements de la commune affiche un taux de résidences secondaires bien plus faible (5,8%) qu'à l'échelle départementale (32,1%). A noter également que la part des logements vacants sur le territoire (7,8%) est inférieure à celle du département (10,2%).

En 2020, le taux de logements de type appartement est relativement élevé (57,9%) par rapport au taux du département (21,5%). Les logements de type maison sont en augmentation depuis 2009. En 2020, le taux s'élevait à 41,7% (contre 77,9% au département), soit une hausse de +20,3% depuis 2009.

• Activité économique

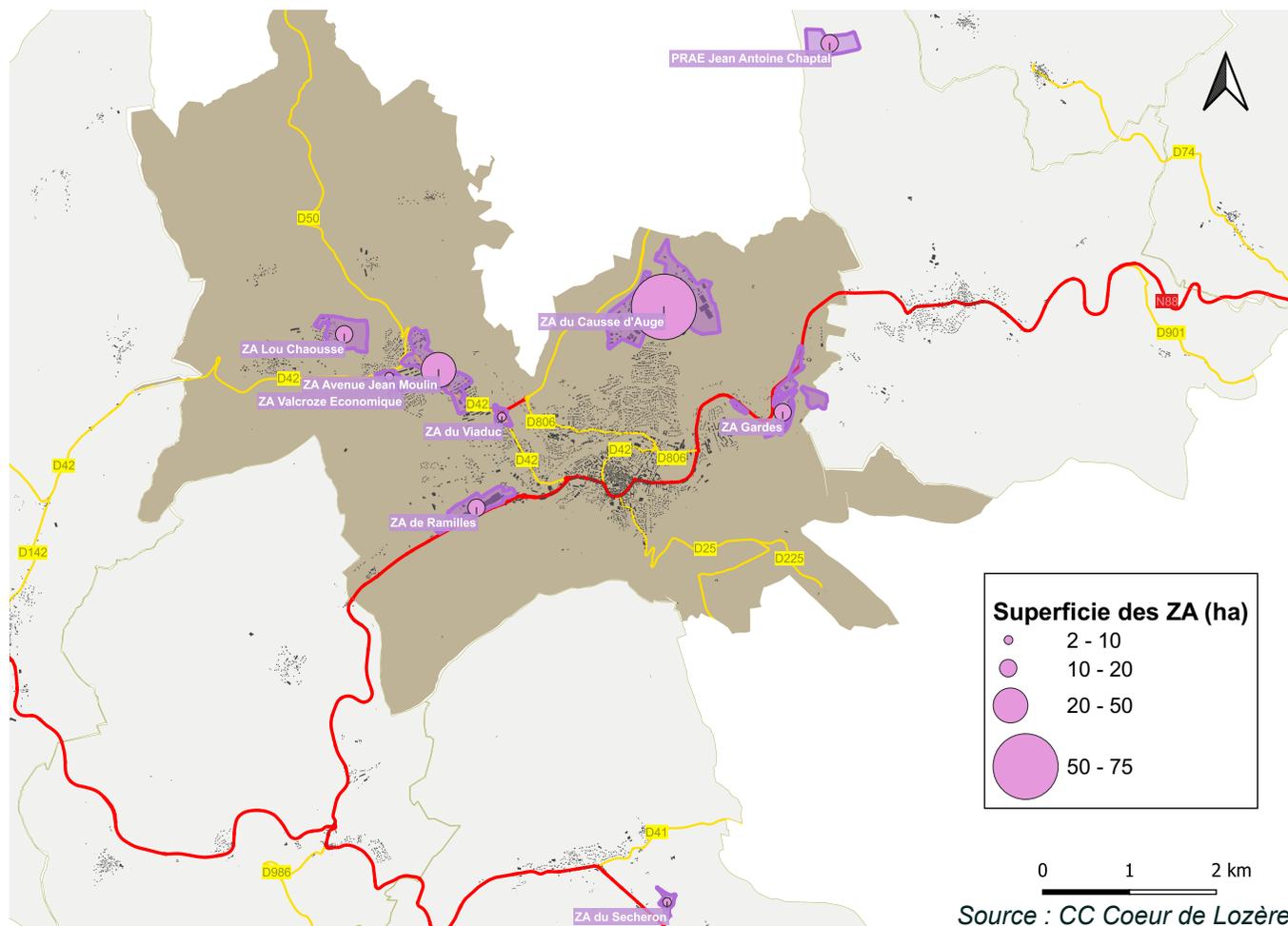
Au 31 décembre 2020, l'INSEE dénombrait 1 100 établissements (hors exploitations agricoles) sur la commune. En 2020, l'indice de concentration de l'emploi s'élève à 166, soulignons son augmentation depuis 2009 (153.7). Cette augmentation est portée par la croissance du nombre d'emplois proposés sur le commune (8356 en 2009 et 8790 en 2020), alors que les actifs résidant sur la commune (5436 en 2009 et 5296 en 2020) sont en baisse. Soulignons également la dynamique économique exprimée par les créations d'entreprises: 108 en 2021, dont 58.3% d'entreprises individuelles, alors qu'entre 2012 et 2020, était constatée la création d'environ 71 entreprises par an. En 2020, les chômeurs représentent 7.1% des actifs, part en baisse par rapport à 2014 (7.4%).

2.4 - BILAN DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE INTER-COMMUNAL

La communauté de communes Coeur de Lozère compte 9 ZA et 5 pôles de consommation sur son territoire. L'activité économique est plurielle et associe les activités industrielles, artisanales, commerciales et numériques.

La ZAE du Causse d'Auge situé dans la commune de Mende est la plus grande Zone d'Activité Economique de la Communauté de communes Coeur de Lozère. Elle est principalement orientée vers le domaine industriel. Pour la Zone Industrielle de Gardès et la ZA Valcroze Economique, elle regroupe principalement des entreprises en lien avec les travaux publics et le bâtiment. Les ZAE Lou Chaousse, Occitanie et la ZA du Sécheron sont à vocation artisanale. La ZA de Ramilles regroupe les activités commerciales. De plus, le long de la RN88, le Parc d'Activités Economiques Régionale (PRAE) Jean-Antoine Chaptal est de vocation industrielle.

Selon l'étude de la CCI (mai 2019) : «La zone de chalandise Cœur de Lozère s'étend sur un ensemble de 30 643 habitants pour les produits alimentaires et sur un ensemble de 44 639 habitants pour les produits non alimentaires ce qui permet de générer, toutes activités confon-



Localisation des ZA du territoire intercommunal

dues, un chiffre d'affaire d'environ 201.6 millions d'euros soit près de 12 000 € de dépenses annuelles de consommation par ménage» (Source : CC Coeur de Lozère)

Synthèse de la vocation des ZA du territoire intercommunal

| Parc d'activité | Vocation |
|---------------------------|-----------------------------|
| Badaroux | |
| PRAE Jean Antoine Chaptal | Industrielle |
| Mende | |
| ZA Valcroze Economique | Bâtiment |
| ZA Occitanie Les Combes | Artisanale |
| ZA du Viaduc | / |
| ZA Gardès | Travaux publics et bâtiment |
| ZA Lou Chausse | Artisanale |
| ZA Avenue Jean Moulin | / |
| ZA de Ramilles | Commerces |
| ZA Causse d'Auge | Industrielle |
| Saint-Bauzile | |
| ZA de Secheron | Artisanale |

Source : CC Coeur de Lozère

2.5 - LA ZA DU CAUSSE D'AUGE

La ZA du Causse d'Auge est la Zone d'Activités la plus importante de la commune de Mende. Elle se situe au Nord-Est de la commune, le long de la D 806. Elle s'étend sur plus de 70 ha. Elle est composée de 75 lots dont aucun n'est disponible. Cette Zone d'Activité est principalement dédiée à l'activité industrielle.

Localisation des lots de la ZA Causse d'Auge de Mende



Source : Lozère Nouvelle vie

2.6 - PRÉSENTATION DU PROJET

2.6.1. Localisation et présentation du site

La SASU Environnement Massif Central est implantée sur la commune de Mende dans le département de la Lozère.

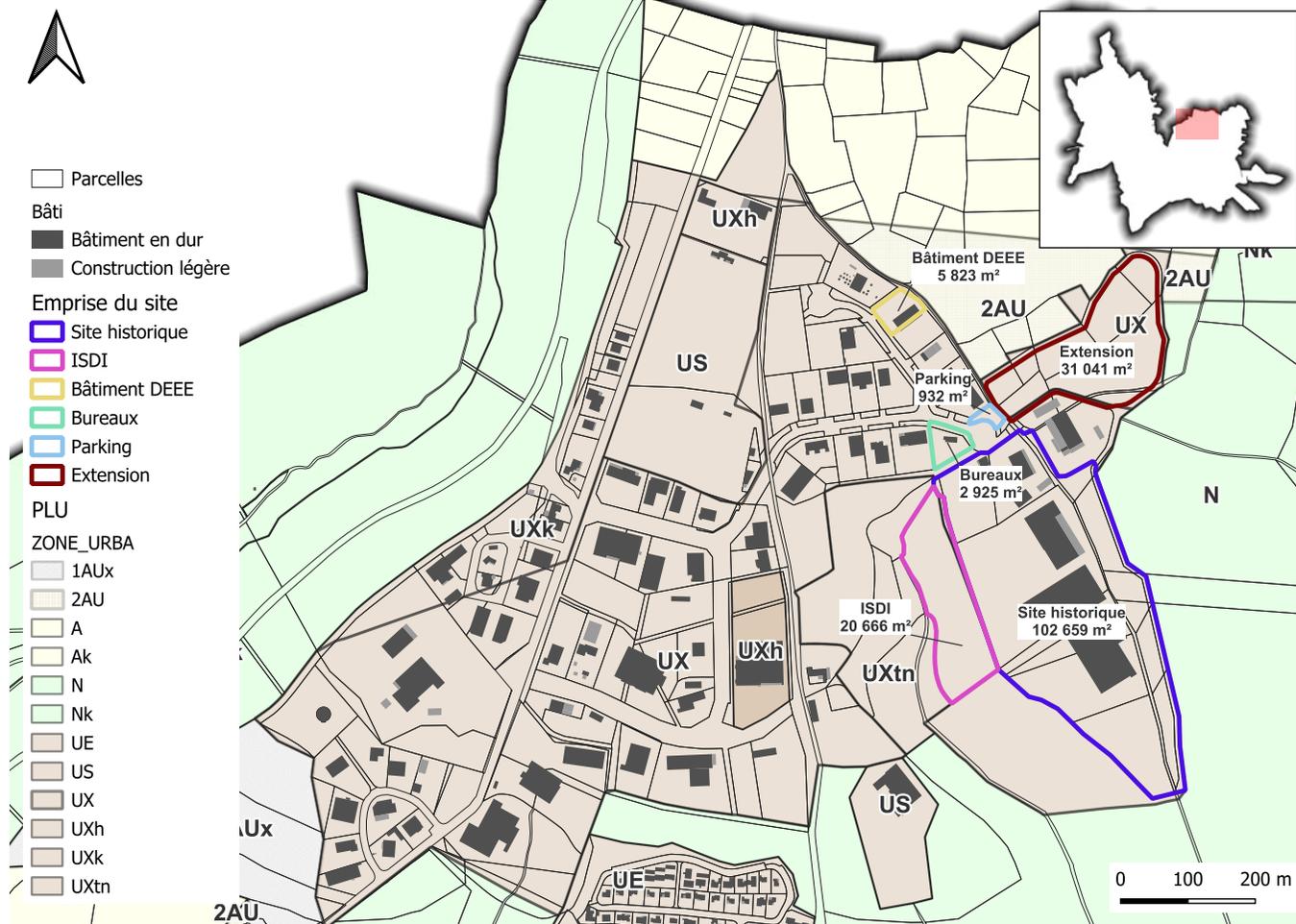
Son site se localise dans la partie Est de la ZA du Causse d'Auge. Il est composé de 5 zones:

- le site historique,
- l'ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes),
- les bâtiments DEEE (Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques),
- les bureaux
- et le parking.

Le présente procédure d'évolution du PLU a pour objet d'accompagner le développement de l'entreprise. Celle-ci souhaite créer une extension en continuité de l'existant. Elle permettra d'installer une usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques.

La superficie totale des terrains y compris le projet d'extension couvre une superficie totale de 164 046 m² sur la commune de Mende.

Localisation du site



2.6.2. Le paysage du site

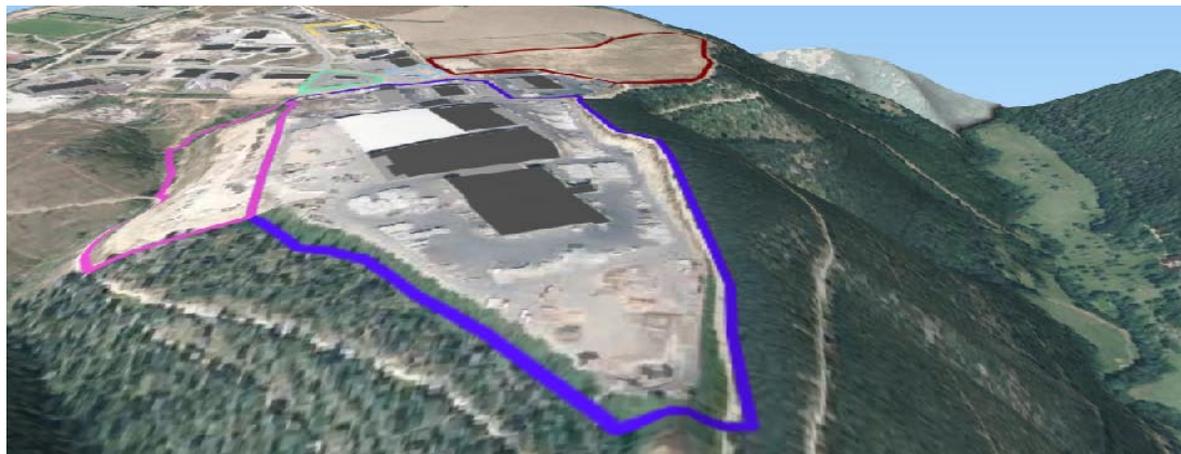
Le site est inscrit dans l'unité paysagère «Les causses et les vallées autour de Mende». Selon, la base d'occupation des sols de Corine Land Cover 2012, le site est principalement situé dans un secteur de type «Zones industrielles ou commerciales et installations publiques». En effet, le site se localise en continuité directe de la ZA du Causse d'Auge.

Le site est distant de 2km du centre urbain en contrebas. Il domine par des massifs boisés sur sa limite Est. Le site n'est visible que depuis la route au niveau de l'entrée et s'inscrit dans la ZAE au milieu des autres entreprises.

La topographie naturelle du site est relativement plate. Il se situe à une altitude variant entre 920 et 936 m. La pente moyenne sur le site est de 7% de direction Nord-Sud, avec une légère pente au sud de la zone.

Plus précisément, la zone d'extension se situe sur une ancienne zone agricole. Elle est bordée au nord par des terres cultivées, à l'ouest et au sud par des entreprises, et à l'Est par une forêt de Pin peuplant le flanc droit du ravin de Rieucros d'Abaisse.

Le relief du site



Photographie par drone du site



Source : Etude d'impact, Environnement Massif Central, 2022

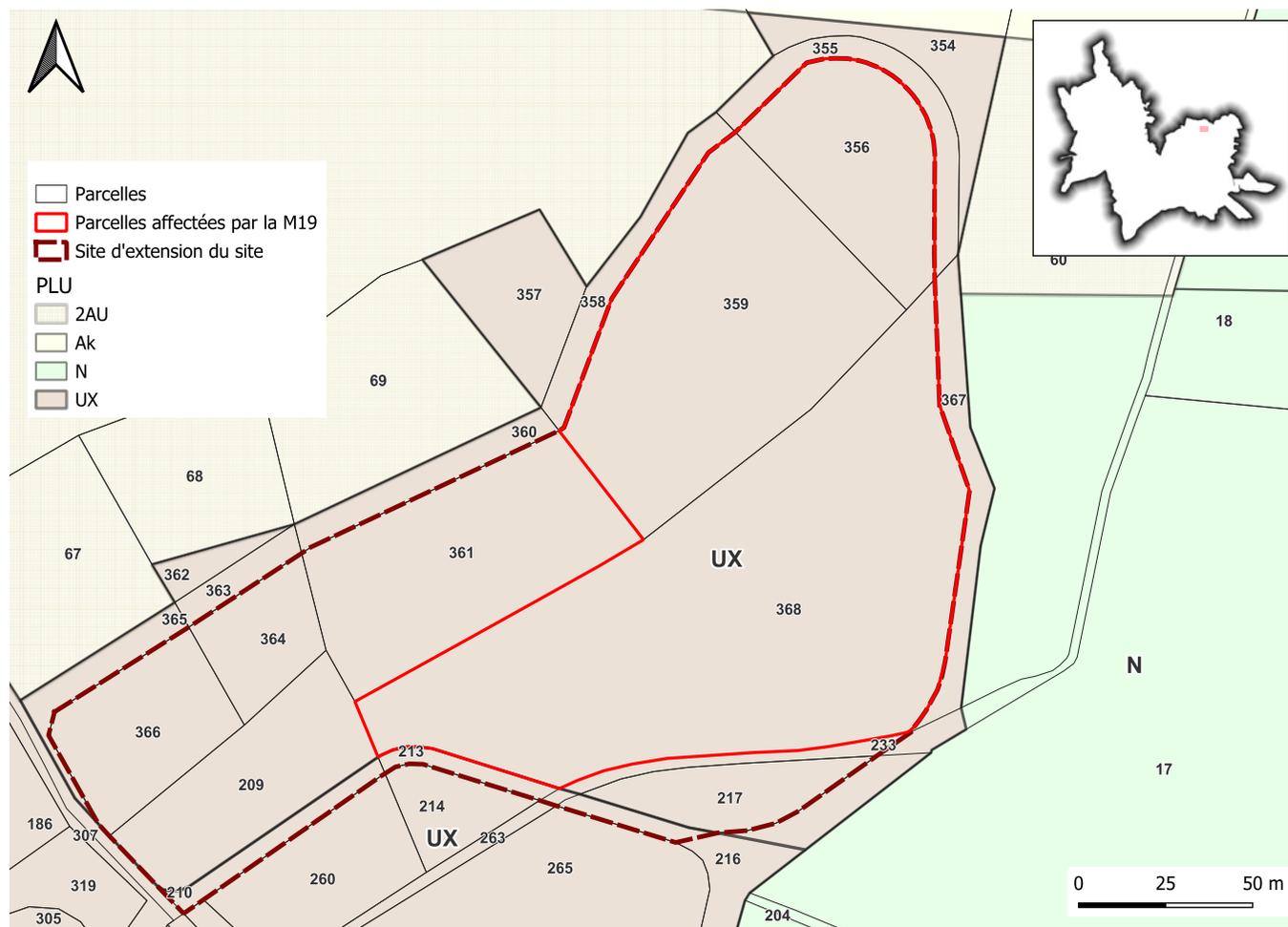
2.6.3. Présentation du projet

La zone d'extension sera localisée à une cinquantaine de mètres, au Nord-Est du site principal. Ainsi, elle est située sur le prolongement ouest du «site historique». Ce terrain occupera une superficie de 3.10ha.

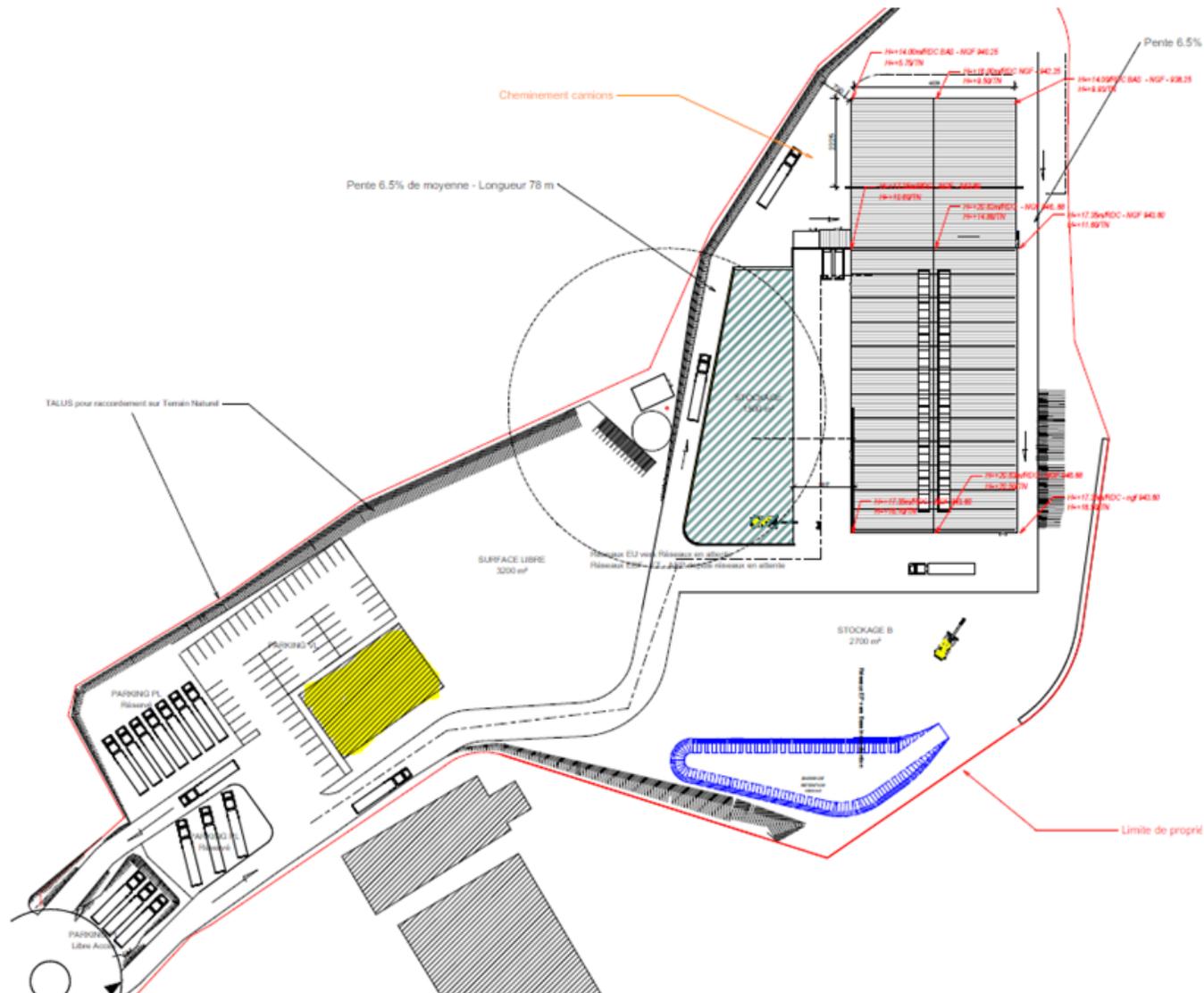
Le terrain d'extension accueillera une usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques. Plus précisément, une unité de sur-tri des emballages ménagers avec deux cellules de stockages entrante de 500 m² (dont une partie de tri et mise en balles et des cellules de stockage extérieure des balles sortantes de 840 m² et 855 m²) sera implantée. De plus, une unité de tri des plastiques durs avec une zone de stockage des balles entrante de 725 m² sera installée.

Le processus technique de recyclage nécessite une infrastructure industrielle d'une hauteur définie. Le règlement en vigueur du PLU ne permet pas de répondre à cette demande, en raison de la nécessité d'élever les bâtiments à une hauteur de 20 m. L'implantation de ces bâtiments se situe sur les parcelles AL 356, 359 et 368. Elles représentent une superficie totale de 2 ha.

Localisation de la zone de projet d'extension



Plan de masse du projet de l'usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques (illustration dans l'attente du projet définitif)



2.6.4. Intégration paysagère du projet et besoin technique

La zone d'extension se situe à proximité du site historique. Elle sera implantée dans la ZAE entre deux entreprises. Elle sera aussi bordée à l'Est par une zone boisée de pins sur le côté le plus éloigné de la ZAE. Elle présente donc pas d'impact visuel marqué pour le voisinage. Elle s'insère dans le paysage de la ZAE. Ainsi, la hauteur des constructions portée à 20 m n'aura pas d'impact visuel.

Le relief de la zone d'extension au droit du futur secteur UXh2



Photographie de la zone de projet

Source : Etude d'impact, Environnement Massif Central, 2022

3. Les évolutions envisagées

3.1 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES) DU PLU, CONFIRMANT LA COMPATIBILITÉ DU PROJET D'INSTALLATION D'UNE USINE DE TRAITEMENT ET DE RÉCYCLAGE DE DÉCHETS PLASTIQUES, AVEC LE PADD

Orientation I - Une ville attractive et rayonnante: permettre un développement économique dynamique

- *Objectif I. 1 : Assurer une mise en synergie des potentialités économiques locales*
 - *Prévoir l'ouverture à l'urbanisation de zones à vocation artisanale et commerciale, afin d'intégrer une mixité fonctionnelle des espaces et de conforter les zones artisanes existantes. [...] ;*
 - *Conforter les activités économiques existantes et développer les filières nouvelles.*

Orientation IV - Une ville de nature et de patrimoine: protéger et gérer les espaces naturels, le patrimoine et les ressources

- *Objectif IV. 3 : Protéger et gérer les ressources naturelles*
 - *Poursuivre les actions de gestion durable des déchets.*

3.2 - CRÉATION D'UN SECTEUR UXh2

NB, ci-après, ainsi que dans le règlement :

- *en rouge : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la modification n°19.*

3.2.1. Présentation des modifications envisagées et des justifications

Le Plan Local d'Urbanisme définit une zone UX sur le secteur du Causse d'Auge 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'activité 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 collectivité souhaite accueillir un projet d'installation d'une usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques sur les

parcelles AL 356 ; 359 et 368. Ce projet présente un intérêt important pour la commune tant d'un point de vue économique local que dans le cadre général de la préservation de l'environnement. Ainsi, une partie des terrains en UX est concernée par ce projet.

Cependant, le processus technique de recyclage nécessite une infrastructure industrielle d'une hauteur définie. Le règlement actuel ne permet pas de répondre à cette demande.

Afin de permettre la réalisation de ce projet important, la commune envisage de porter à 20m la hauteur maximum des constructions possibles dans le secteur concerné. A cet effet, il est proposé de créer un secteur UX indicé h2 dans lequel cette hauteur maximale est portée à 20. Cette modification concerne les parcelles suivantes : AL 356 ; 359 et 368.

Comme vu précédemment, la modification est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

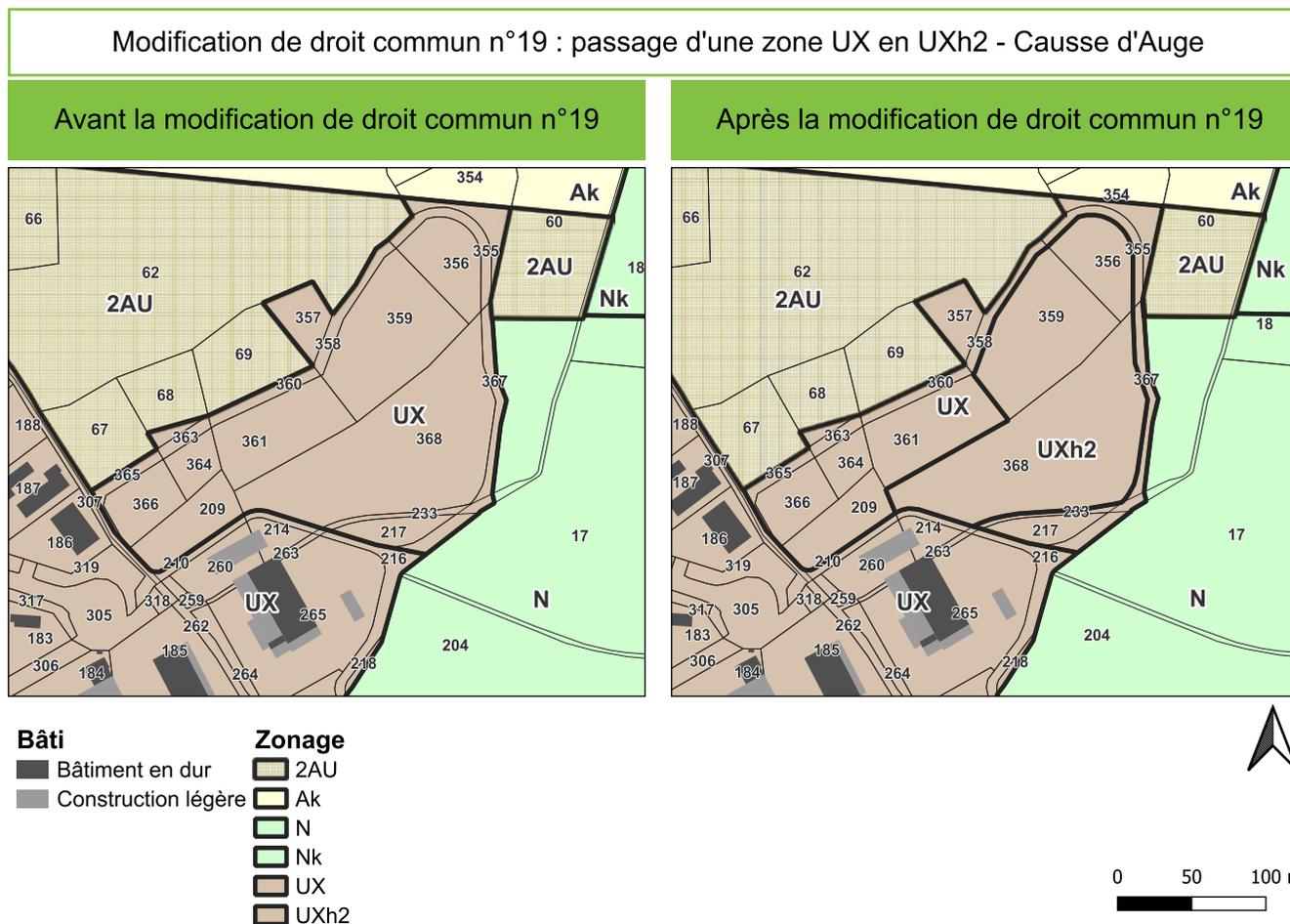
3.2.2. Des modifications du règlement écrit

Le tableau ci-après expose les modifications apportées dans le règlement écrit du PLU suite à la modification de droit commun n° 19 :

| Titre / article | Zones concernées | Evolutions proposées |
|---|--|---|
| <p>Article 10 Hauteur des constructions</p> | <p>UX, dont création du secteur UXh2</p> | <p>«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.</p> <p>Dans le secteur indicé « h » : cette hauteur maximale est portée à 15 mètres, dans les mêmes conditions que définies ci-dessus.</p> <p>Les dispositifs exclus dans l'alinéa précédent (éléments techniques, antennes, cheminée...) ne pourront pas excéder 3 mètres.</p> <p>Dans le secteur indicé « h2 » : cette hauteur maximale est portée à 20 mètres, dans les mêmes conditions que définies ci-dessus.</p> <p>Les dispositifs exclus dans l'alinéa précédent (éléments techniques, antennes, cheminée...) ne pourront pas excéder 3 mètres.</p> <p>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.</p> <p>Dans le secteur indicé « tn » : la définition de 'terrain naturel' est 'terrain après remblai'.»</p> |

3.2.3. Des modifications du règlement graphique

La modification du règlement graphique consiste à changer le zonage des parcelles AL 356 ; 359 et 368 initialement en zone UX pour passer en zone UXh2, au droit de laquelle la hauteur maximale des constructions est portée à 20m.



3.2.4. Bilan chiffré du zonage du PLU

Le tableau ci-contre présente le bilan chiffré du zonage du PLU.

Le total des zones urbaines reste inchangé. Ainsi, la création de la zone UXh2 dans le zonage s'étend sur 2 ha.

| PLU | Superficie | |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------|
| | ha | % |
| Zones agricoles | 1326,19 | 35,90 |
| Ah | 136,68 | 3,70 |
| Ac | 32,57 | 0,88 |
| Ak | 103,47 | 2,80 |
| Am | 0,64 | 0,02 |
| Zones à urbaniser | 58,60 | 1,59 |
| 1AUe | 14,32 | 0,39 |
| 1AUu | 0,90 | 0,02 |
| 1AUx | 22,98 | 0,62 |
| 1AUy | 19,50 | 0,53 |
| 2AU | 49,87 | 1,35 |
| Zones naturelles | 1367,41 | 37,02 |
| Nh | 136,29 | 3,69 |
| Nc1 | 1,49 | 0,04 |
| Nc2 | 1,76 | 0,05 |
| Nk | 133,04 | 3,60 |
| Zones urbaines | 619,60 | 16,77 |
| UA | 8,47 | 0,23 |
| UB | 16,02 | 0,43 |
| UC | 70,16 | 1,90 |
| UCm | 0,20 | 0,01 |
| UD | 28,44 | 0,77 |
| UE | 269,35 | 7,29 |
| UEm | 1,81 | 0,05 |
| US | 41,13 | 1,11 |
| UT | 13,90 | 0,38 |
| UX | 136,69 134,69 | 3,70 3,65 |
| UXh | 2,83 | 0,08 |
| UXh2 | 2,00 | 0,05 |
| UXk | 8,51 | 0,23 |
| UXtn | 7,37 | 0,20 |
| UXZACa | 4,71 | 0,13 |
| UXZACb | 5,17 | 0,14 |
| UXZACc | 0,58 | 0,02 |
| UXZACzn | 4,27 | 0,12 |
| Total territoire communal | 3693,73 | 100,00 |

Bilan chiffré du zonage du PLU suite à la modification de droit commun n°19

| | |
|------|--------|
| UX | - 2 ha |
| UXh2 | + 2 ha |

4. Absence d'incidences notables sur l'environnement

4.1 - ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES AU REGARD DE LA NATURE DES OBJETS DE LA MODIFICATION

Comme exposé ci-dessus, la modification de droit commun n°19 consiste uniquement à préciser la hauteur des constructions au droit d'un secteur délimité finement pour répondre aux besoins techniques du projet d'installation d'une usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques. Ainsi, seule une portion de la zone UX du Causse d'Auge est concernée sur une surface de 2ha.

Par conséquent, la présente procédure n'entraîne aucune augmentation en matière de consommation de l'espace naturel, agricole ou forestier, et ne génère aucune atteinte supplémentaires aux milieux.

4.2 - LES ZONES NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif la préservation de la biodiversité, grâce à la conciliation des exigences des habitats naturels et des espèces avec les activités économiques, sociales et culturelles qui s'exercent sur les territoires et avec les particularités régionales et locales. Il s'agit donc de promouvoir une gestion concertée et assumée par tous les acteurs intervenant sur les espaces naturels.

La commune de Mende n'est concernée par aucune zone Natura 2000.

Les plus proches au sud, sont: ZSC «Falaises de Barjac», ZSC «Valdonnez», ZPS «Les Cévennes».

4.3 - LES ZONES NATURELLES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

L'inventaire de la flore et de la faune de ces zones est une base de connaissance utile pour améliorer la prise en compte de l'espace naturel. Réalisé par des spécialistes et actualisé en permanence, il est disponible dans chaque

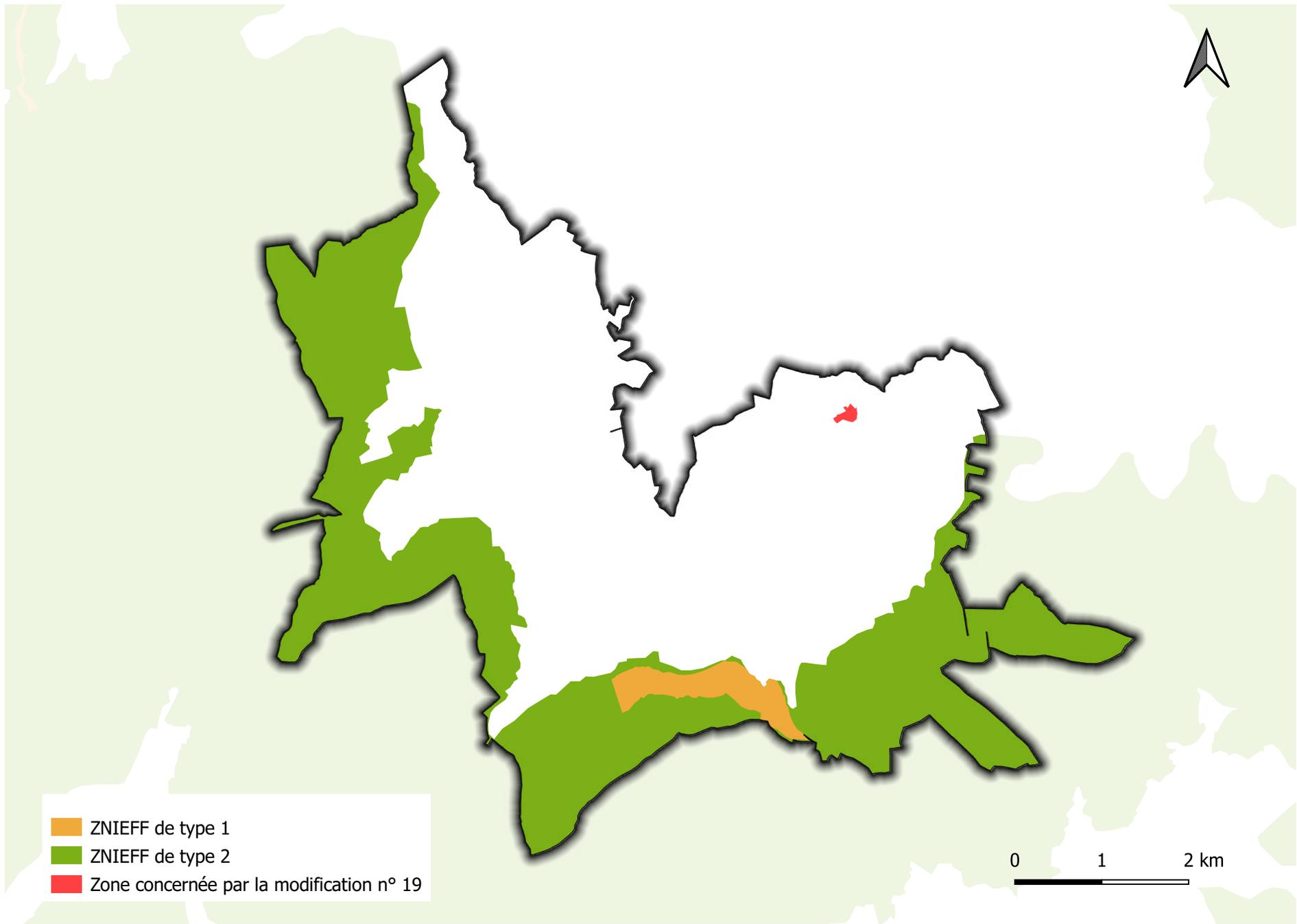
région à la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement).

Deux types de ZNIEFF sont à distinguer :

- Les ZNIEFF de type 1 : secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés par l'homme ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La commune de Mende est ouverte par 2 ZNIEFF dont une de type 1 et une autre de type 2. L'évolution du zonage passant d'une zone UX à UXh2 se situe à environ 1,3 km de la ZNIEFF de type 2 « Causses de Marvejols et de Mende » et à 3 km de la ZNIEFF de type 1 « Ubac du Causse de Mende ».

De part son éloignement, le projet de modification de droit commun n° 19 n'aura aucune incidence directe ou indirecte.



ZNIEFF sur le territoire communal de Mende

4.4 - ETUDE ENVIRONNEMENTALE ET SENSIBILITÉS ÉCOLOGIQUES DES HABITATS

Le rapport de présentation de la révision du PLU approuvée en 2018 expose notamment le résultat des études environnementales menées (p151 et suivantes).

Cette étude s'est traduite par la définition de la Trame Verte et Bleue (TVB), laquelle vise à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

La TVB définie dans le PLU s'est construite par une réflexion menée afin d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ; et leur matérialisation cartographique.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité la plus riche en espèces et/ou concentre un nombre particulièrement élevé d'espèces patrimoniales, et dans lesquels ces espèces effectuent tout ou partie de leur cycle de vie.

Dans le SRCE, les enjeux de continuité écologique relevés pour le «grand ensemble paysager de la vallée du Lot» concerne notamment :

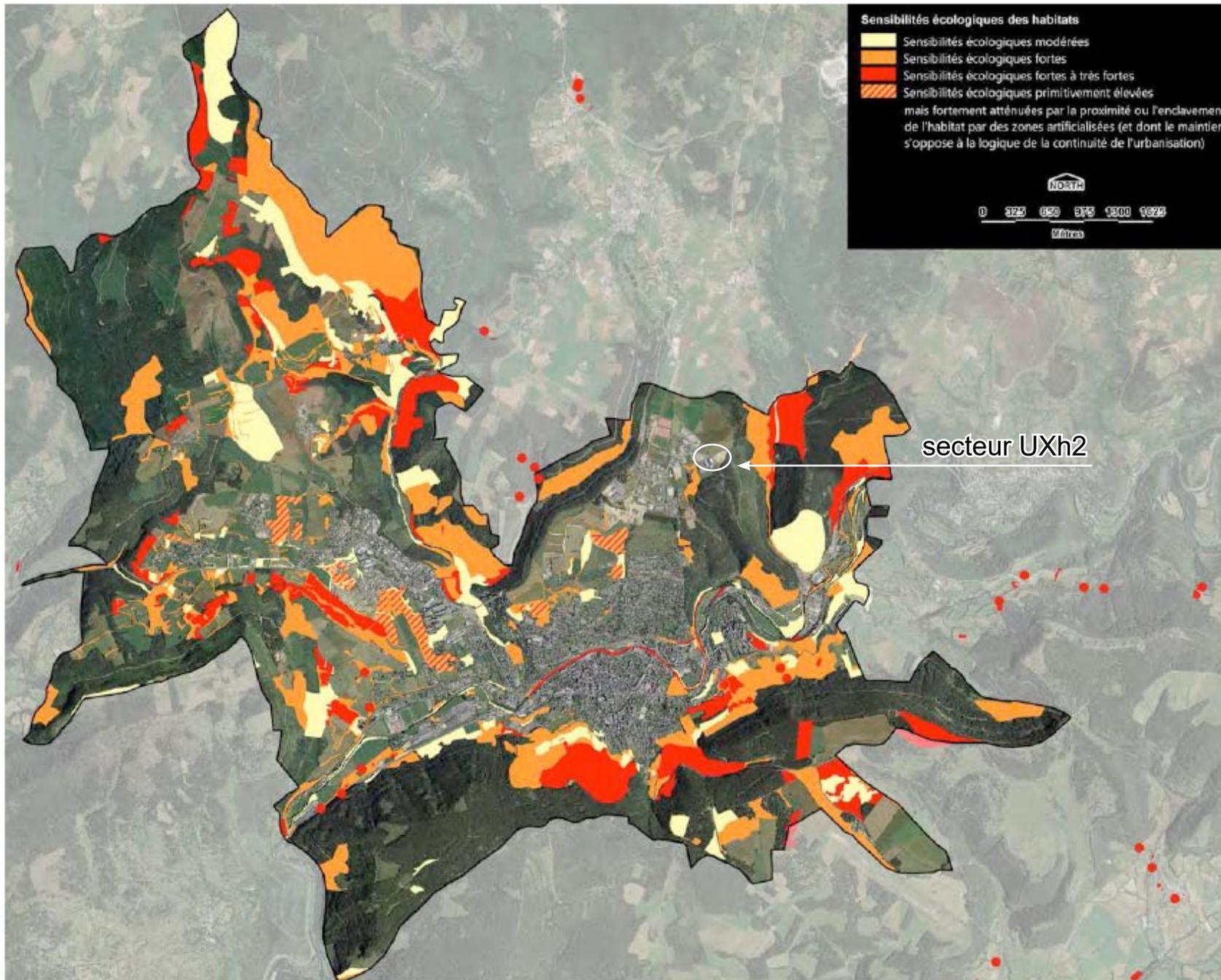
- les «milieux spécifiques» comme les corniches rocheuses et éboulis qui abritent des espèces végétales et animales rares et/ou menacées ;
- la préservation des espaces non fragmentés par l'urbanisation et les infrastructures (sur les causses en particulier), et l'intérêt d'une gestion sylvicole adaptées des forêts de protections des versants ;
- le maintien du réseau bocager et des haies, en particulier pour les Chiroptères et dans les sites du réseau écologique européen Natura 2000 ;
- le maintien ou la restauration de la qualité et de la continuité écologique des cours d'eau, et du Lot en particulier, face aux pressions anthropiques et développement des infrastructures.

Les corridors écologiques sont identifiés comme étant les passages préférentiels des espèces afin de communiquer d'une zone à une autre ; les zones relais participent à la dispersion et notamment à la définition des corridors écologiques.

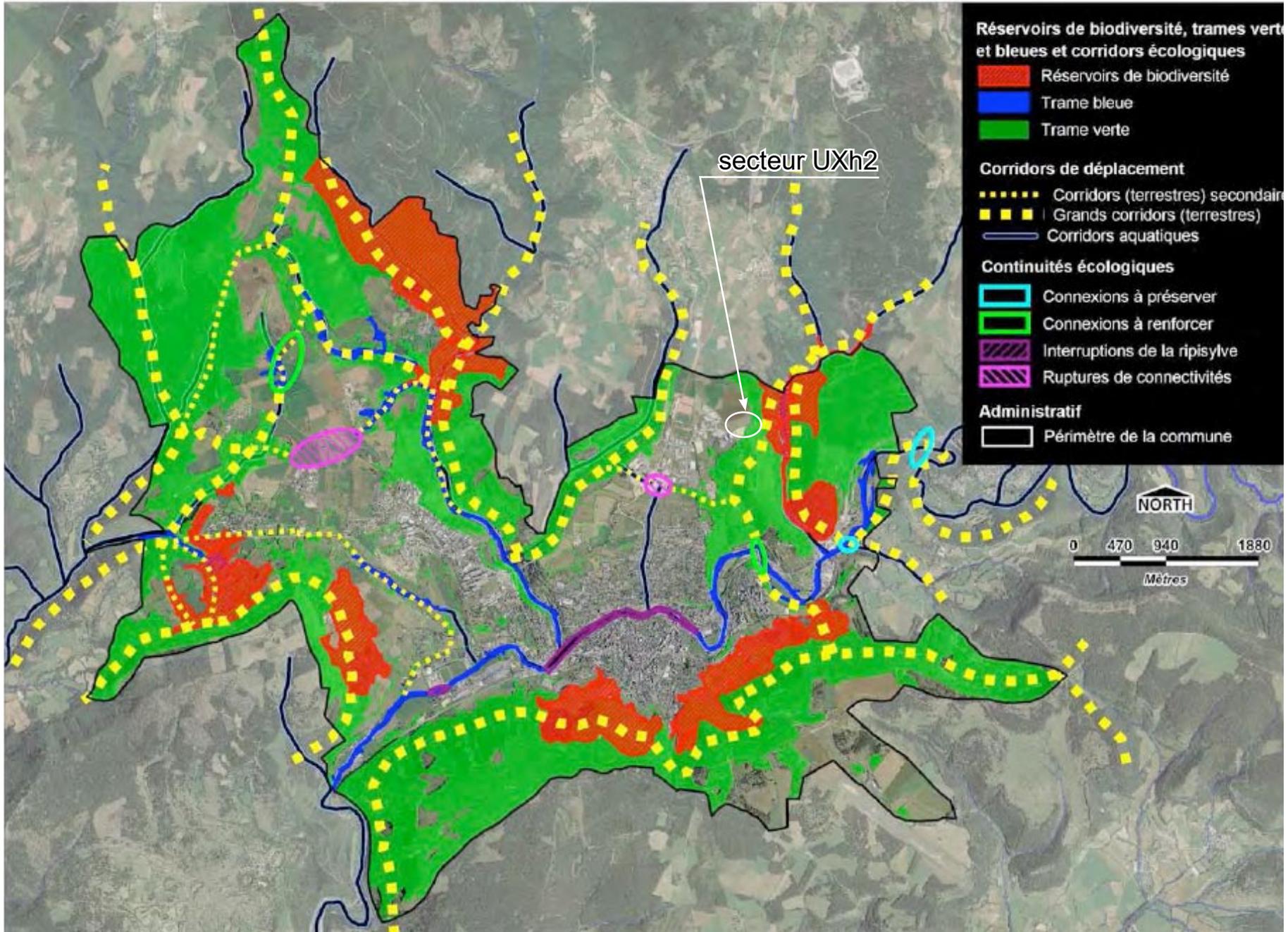
Cette étude comporte notamment une carte de synthèse des sensibilités écologiques des habitats inventoriés sur le territoire communal (cf ci-contre), laquelle permet de conclure à l'absence de sensibilités écologiques des habitats concernés par le futur secteur UXh2.

De même, la carte de synthèse de la TVB (cf ci-après) identifie le futur secteur UXh2 en limite de la trame verte, cette dernière correspond ici aux versants abrupts boisés dominant le ruisseau de Rieucros, en partie protégé par un Espace Boisé Classé.

Ainsi, la modification du règlement n'aura pas d'incidences sur les éléments de trame verte et bleue du territoire.



Synthèse des sensibilités écologiques des habitats inventoriés sur le territoire communal (Source PLU 2018)



Synthèse des sensibilités écologiques des habitats inventoriés sur le territoire communal (Source PLU 2018)

4.5 - ZONES HUMIDES

Les investigations menées par le bureau d'étude Naturalia en 2021 concluent à une forte anthropisation du secteur et au caractère agricole dominant (labouré). Cela permet donc de conclure à l'absence de zones humide ou de flore hygrophile sur site.

4.6 - ESPACES NATURELS SENSIBLES

Le futur secteur UXh2 n'est concerné par aucun Espace Naturel Sensible.

4.7 - PLANS NATIONAUX D' ACTIONS

Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) définissent les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées. Depuis une vingtaine d'années, cet outil a été mis en œuvre en France.

La commune de Mende accueille les biotopes de reproduction ou d'alimentation de onze espèces ou groupes d'espèces faisant l'objet d'un Plan National d'Actions. Concernant l'avifaune, au moins deux de ces espèces nichent de façon certaine sur le territoire communal : la Chouette chevêche et le Milan royal. Des gîtes de mammifères chiroptères (de reproduction, d'hibernation ou d'estivage) sont connus pour au moins 5 espèces : le Petit Rhinolophe, le

Grand Rhinolophe, la Barbastelle d'Europe, le Murin de Daubenton et le Murin de Natterer.

De part leur nature des évolutions apportées, la modification de droit commune n°19 n'a pas d'incidence sur les différents PNA concernés.

4.8 - RISQUES

Le territoire communal de Mende est couvert par 6 risques : inondation, séisme, mouvement de terrain, feu de forêt, radon et pollution des sols.

Inondation

Eu égard à sa situation topographique, le secteur passant de la zone UX en UXh2 n'est pas concerné par ce risque (y compris concernant les remontées de nappe).

Sismique

Le territoire de la communauté de communes s'inscrit en zone sismique « faible ». Par conséquent, la modification n'est concernée par des prescriptions para sismiques particulières.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Toute la commune est concernée par un risque d'exposition important au radon.

Mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origines très diverses résultant de la déformation, de la rupture ou du déplacement du sol. Ils prennent diverses formes: effondrements, retrait-gonflement des argiles, éboulements et chutes de pierre, glissements de terrain ou encore coulées de boues. Une étude a été menée par le CEREMA. Elle a défini une «Cartographie des aléas mouvements de terrain dans les bassins de Mende et Valdonnez». Elle confirme que le secteur UXh2 n'est pas concernée par le risque de mouvements de terrain.

En matière de retrait/gonflement des argiles, le futur secteur UXh2 fait l'objet d'un aléa faible.

Incendie de forêt

Le département de la Lozère est pourvu d'un Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) afin de réduire les surfaces brûlées et de prévenir les risques d'incendies. La commune est notamment concerné par des aléas assez fort.

Selon l'étude d'impact du projet de l'usine, Les poteaux incendie présents sur site (site d'Environnement Massif Central, porteur du projet) sont alimentées actuellement par de l'eau non traitée provenant du lac de Charpal, situé à environ 10km au nord, via le réseau eau brute équipant la ZAE d'activité du Causse d'Auge et

les deux poteaux extérieurs communaux sont alimentés par le réseau AEP. Deux poteaux incendie sont alimentés par des réserves incendie présentes sur le site. Une partie des eaux de toiture des bâtiments alimentent les deux cuves d'eau de 250 et 350 m³, 4 cuves de 65 m³ unitaire non utilisées seront réaffectées comme réserve d'eau pour la protection incendie.

Par conséquent, nous pouvons conclure à l'absence d'incidences notables de la modification de droit commun n° 19 sur l'environnement.

Il en est de même concernant les espaces agricoles.

Pollution des sols

Sur le territoire communal, 69 anciens sites industriels ou activités de services sont localisés. Ces anciens sites et activités de service sont susceptibles d'être à l'origine de la pollution des sols. Aucun de ces sites ne se situent sur la zone concernée par la modification n° 19. Le plus proche de ces sites se trouvent à plus de 450 m de la zone modifiée.

Du fait de l'éloignement et/ou de la nature des modifications, la modification de droit commun n°19 n'est pas concernée par les risques.

4.9 - ESPACES AGRICOLES

D'après le Registre Parcellaire Graphique RPC 2021, le futur secteur UXh2 n'est pas identifié comme terre agricole.

Accusé de réception en préfecture
048-214800955-20240208-20189-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

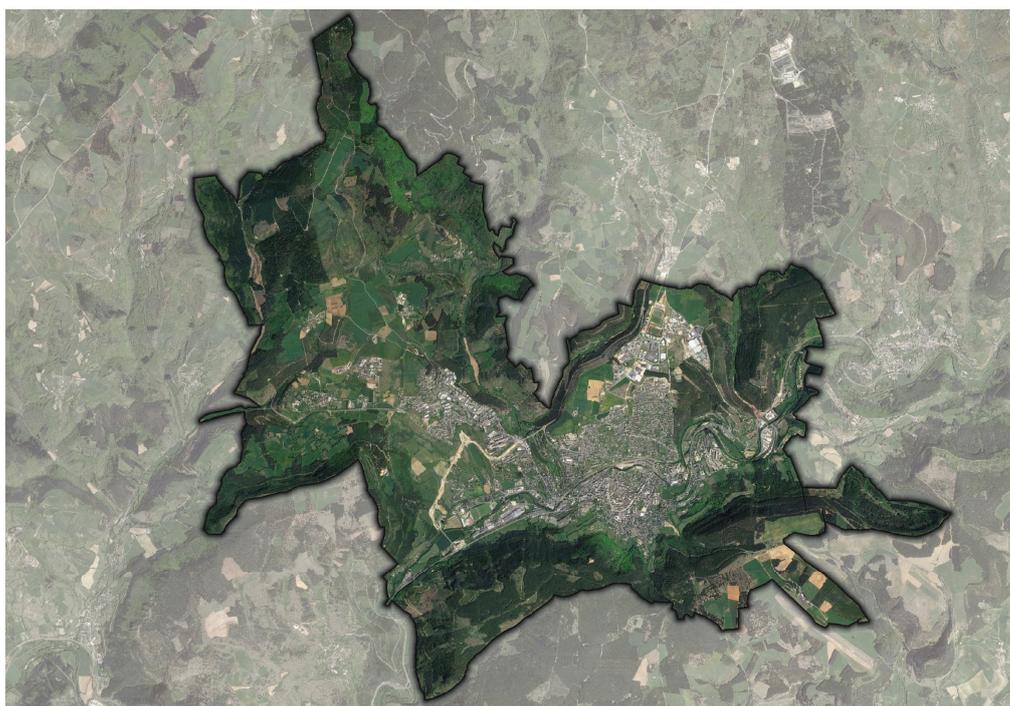


PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

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

Examen au cas par cas

1.2

| | |
|---|---|
|  | Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme |
| | Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale |
| Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme | |

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

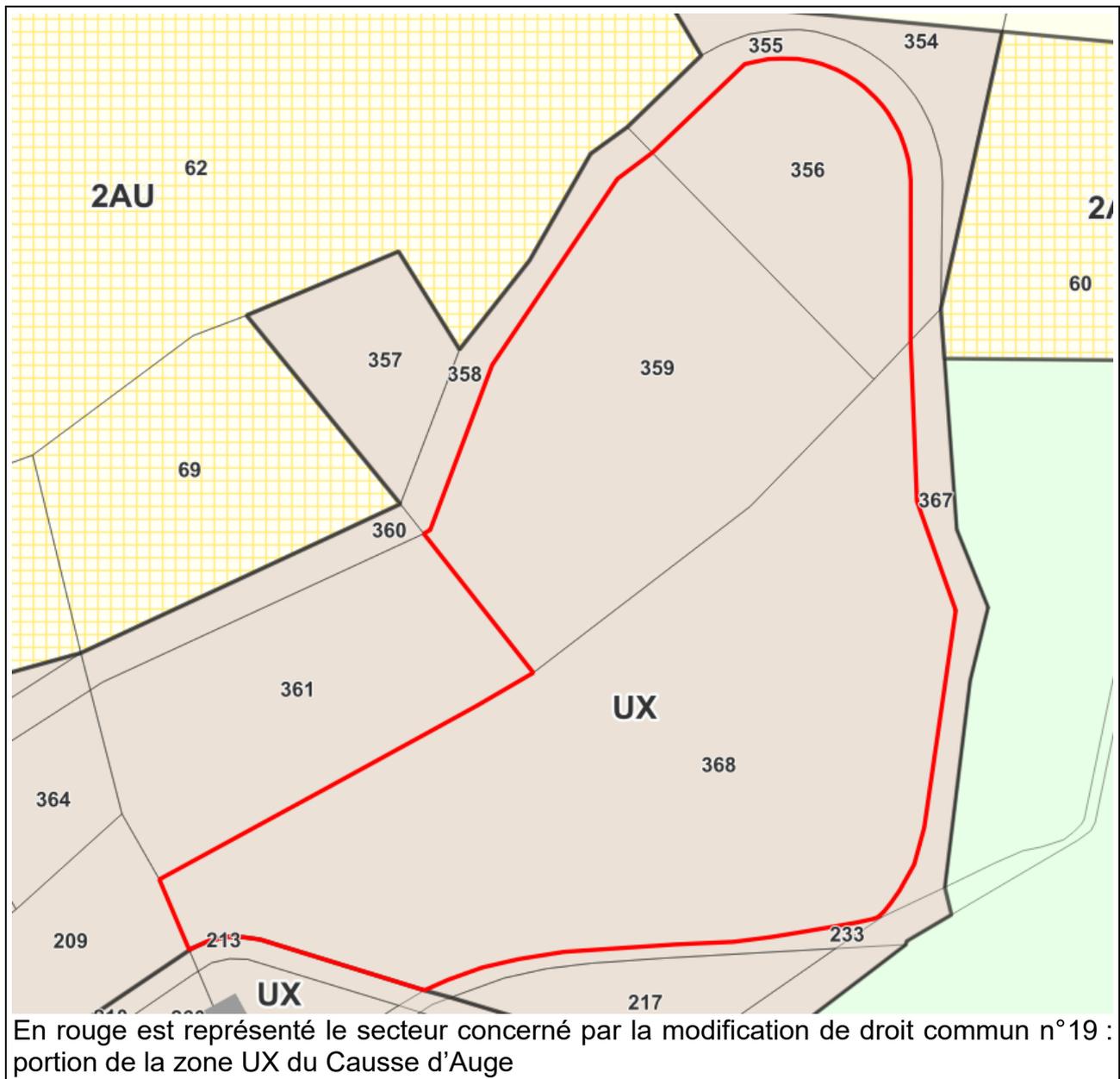
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

| Cadre réservé à l'autorité environnementale | | |
|--|---|---------------------|
| Date de réception : | Date de demande de pièces complémentaires : | N° d'enregistrement |
| | | |

| 1. Identification de la personne publique responsable |
|--|
| Dénomination |
| COMMUNE DE MENDE |
| SIRET/SIREN |
| 214800955 |
| Coordonnées (adresse, téléphone, courriel) |
| Place Charles de Gaulle 48000 MENDE |
| Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable |
| Laurent SUAU Maire |
| Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.) |
| Jean-Luc PARENT Service Urbanisme |
| Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel) |
| Mairie, Service Urbanisme , Place Charles de Gaulle 48000 MENDE Tél. : 04.66.49.40.12 Site Internet : www.mende.fr Mail : urbanisme@mende.fr |

| 2. Identification du PLU |
|--|
| 2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i)) |
| PLU |
| 2.2 Intitulé du document |
| PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) COMMUNE DE MENDE |
| 2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document |
| www.mende.fr Approbation du P.L.U. : DCM du 28 mars 2012 Prescription de la révision du P.L.U. : DCM du 25 novembre 2013 Arrêt du projet de révision du P.L.U. : DCM du 29 mars 2017 Approbation de la révision du P.L.U. : DCM du 10 janvier 2018 Modifications 1 à 7 DCM 08 octobre 2019 Révisions allégées 1 et 2 DCM 16 octobre 2020 Modifications 8 à 18 DCM 27 avril 2021 |
| 2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU |
| Commune de Mende |
| 2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique) |



| |
|---|
| 3. Contexte de la planification |
| 3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables |
| Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ? |
| <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Si oui, nom du document et date d'approbation : |
| SRADDET-Occitanie adopté le 30 juin 2022 par l'Assemblée régionale puis approuvé le 14 septembre 2022 par le Préfet de Région |
| Le territoire est-il couvert par un SCoT ? |
| <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |

| |
|--|
| Si oui, nom du SCoT et date d'approbation : |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ? |
| Plan de Prévention des Risques Inondation, Plan de Gestion des Risques Inondation, SDAGE Adour-Garonne 2022-2027, SAGE Lot Amont, SRCE, SRCAE, Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), Plan Départemental révisé d'élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Lozère (PDEDMA), Schéma départemental des carrières de la Lozère |

| |
|---|
| 3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU |
| Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale |
| N° saisine : 2017-4790 – décision du 01/02/2017 |
| Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser la date de l'actualisation |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |

| |
|---|
| 4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine |
| 4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique |
| Modification de droit commun n°19 |
| 4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU |
| 4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE) |
| 12 336 |

| | | | | |
|---|--------------------|--|--------------------|---|
| 4.2.2 Caractéristiques spatiales | | | | |
| Superficie totale (en hectares) | 3693,73 | | | |
| Superficie par zones | Actuellement | | Après évolution | |
| | Superficie (en ha) | Pourcentage de la superficie du territoire | Superficie (en ha) | Pourcentage de superficie du territoire |
| zones U | 619,60 | 16,77 | 619,60 | 16,77 |
| zones 1 AU | 57,70 | 1,56 | 57,70 | 1,56 |
| zones 2 AU | 49,87 | 1,35 | 49,87 | 1,35 |
| zones A | 1462,86 | 39,60 | 1462,86 | 39,60 |
| zones N | 1503,70 | 40,71 | 1503,70 | 40,71 |
| Total | 3693,73 | 100 | 3693,73 | 100 |

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

- Maîtriser l'étalement urbain en utilisant une grande partie des zones à urbaniser (zones AU) déjà existantes au PLU précédent, soit environ 111 ha. Par ailleurs, l'ouverture nouvelle à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles inconstructibles au PLU précédent sera de l'ordre de 8 ha, essentiellement en continuité des hameaux du Mas, de Bahours, de Chabrits et de Chabannes.
- Mettre en place des densités en logements. Dans le cadre du PLU, les densités seront de l'ordre de 16 logements / ha en moyenne à l'échelle des nouveaux quartiers.
- Utiliser le tissu urbain existant afin de produire des logements, tout en respectant les formes urbaines locales.
Dans le cadre de son PLU, Mende entend poursuivre le mouvement de réinvestissement urbain observé depuis quelques années. Il s'agit notamment de remettre sur le marché une partie du parc de logements vacants via des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Le tissu urbain existant pourra également être mobilisé pour produire des logements par :
 - Comblement des quelques disponibilités foncières (« dents creuses »)
 - Densification et mutation du bâti existant (opération de création de logements dans l'ancienne caserne Pradeilles, en cours).

| |
|---|
| <p>Ce réinvestissement urbain devra se faire dans le respect des formes urbaines et dans un souci du maintien de la qualité de vie et des spécificités locales</p> |
| <p>4.3 Caractéristiques de la procédure</p> |
| <p>4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure</p> |
| <p>Elle a pour objet de revoir la règle de hauteur sur une partie de la zone UX du secteur de Causse d'Auge. Les évolutions apportées au PLU seront les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Revoir le règlement graphique afin de préciser la zone UX du Causse d'Auge, en définissant un secteur indicé UXh2, au droit des parcelles suivantes : AL 356 / 359 / 368 ● Compléter la rédaction du règlement écrit, afin de définir au droit du secteur UXh2 ainsi créé, une hauteur maximale des constructions de 20 mètres |
| <p>4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions</p> <p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Non</p> |
| <p>Si oui, préciser la localisation et la superficie</p> |
| <p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p> |
| <p>Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?</p> <p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Non</p> |
| <p>Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document</p> |
| <p>Etude environnementale menée dans la cadre de la révision du PLU approuvée le 10 janvier 2018 : p.327 du rapport de présentation : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/territoire/48095</p> |
| <p>4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Non</p> |
| <p>Si oui, préciser la localisation et la superficie</p> |
| <p>La procédure concerne les parcelles AL 356 ; 359 et 368 situées dans le secteur du Causses d'Auge dont la superficie totale est de 2 ha ; elle vise à autoriser une hauteur maximale des constructions de 20 m (au lieu de 12m).</p> |
| <p>4.3.4 La procédure a pour objet :</p> |
| <p>- de créer un espace boisé classé</p> <p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Non</p> |
| <p>Si oui, préciser la localisation et la superficie</p> |

Annexe II

| |
|---|
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| - de déclasser un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser la localisation et la superficie |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| - de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser la localisation et les superficies |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| - de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser la localisation et les superficies |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| - de créer de nouvelles protections environnementales <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser les protections et leurs superficies |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| - de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser les protections et leurs superficies |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| 4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet |
| - Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| - Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| 4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1) |

| |
|---|
| - Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet |
| - Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| 4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur |
| - Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la rubrique 3.1 , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| - Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| 4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser les effets |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |

| 5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par : | | | |
| | Oui | Non | Si oui, précisez |
| Les dispositions de la loi montagne | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Loi montagne du Massif central |
| Les dispositions de la loi littoral | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |

Annexe II

| | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|
| et L. 332-16 du code de l'environnement | | | |
| Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Site inscrit : terrains bordants l'allée Piencourt |
| Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | PPRi du bassin versant du Lot |
| Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Le Site Patrimonial Remarquable est composé de 3 secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur du centre historique - Secteur de zone bâtie de transition - Secteur de paysage naturel |
| Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | De nombreux monuments historiques sont présents sur la commune de Mende (Abbaye, ancien hôtel, église, chapelle, château, croix, dolmen, etc.) |
| Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Un inventaire des zones humides alcalines a été réalisé dans la Vallée du Lot par le CDSL (=CEN Lozère). |

Annexe II

| | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | TVB avec des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité |
| Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ZNIEFF 1 : Ubac du Causse de Mende ZNIEFF 2 : Causse de Marvejols et de Mende |
| Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | De nombreux Espaces Boisés Classés sont présents sur la commune |
| Autre protection | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | PNA – Aigle royal – domaines vitaux PNA – Chiroptère PNA - Loutre PNA – Maculinéa PNA – Milan Royal – Hivernage PNA – Vautour Fauve – Domaines vitaux PNA – Vautour Moine – Domaines vitaux en Occitanie |
| 5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par : | | | |
| | Oui | Non | Si oui, précisez |
| Les dispositions de la loi montagne | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Loi montagne du Massif central |
| Les dispositions de la loi littoral | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |

Annexe II

| | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--|
| Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Autre protection | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

| | Oui | Non | Lequel et à quelle distance ? |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--|
| D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |

| | | | |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--|
| D'un site patrimonial remarquable créé en application des | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--|

Annexe II

| | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine | | | |
| D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En bordure de la trame verte : versants abrupts boisés dominant le ruisseau de Rieucros. |
| D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Au sud-est du future secteur UXh2. |
| D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| Autre protection | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | PNA – Chiroptère PNA – Maculinéa PNA – Milan Royal – Hivernage |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | PNA – Vautour Fauve – Domaines vitaux PNA – Vautour Moine – Domaines vitaux en Occitanie |
| 5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ? | | | |
| <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non | | | |
| Si oui, précisez : | | | |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. | | | |

| |
|---|
| 6. Auto-évaluation |
| L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. |
| <i>Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).</i> |

| |
|--|
| 7. Autres procédures consultatives |
| 7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées |
| 10 août 2023 |
| 7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives) |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. |
| 7.3 Procédure de participation du public envisagée |
| - enquête publique <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| - participation du public par voie électronique <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non |
| - enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non |
| Si oui, préciser lesquelles |
| Les modifications de droit commun n° 20 et 21 |
| - autre, préciser les modalités |
| Publication réglementaire en Mairie pendant une durée d'un mois. Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et inscription au recueil des actes administratifs. |

| 8. Annexes | | |
|---|--|-------------------------------------|
| 8.1 Annexes obligatoires | | |
| 1 | Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>). | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 | Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant | | |
| Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent | | |
| Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. | | |

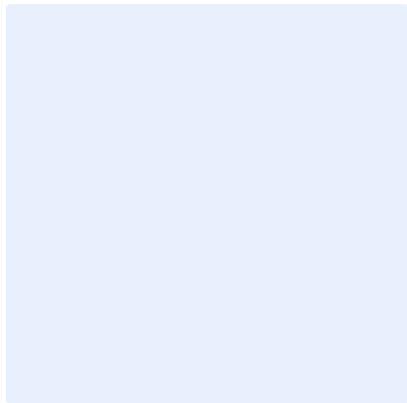
9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

| | | | |
|---------|-------|--------|---------|
| Fait à | Mende | le, | |
| Nom | SUAU | Prénom | Laurent |
| Qualité | maire | | |

Signature



6 -NOTE D'AUTO EVALUATION

Le PLU, lors de sa révision approuvée le 10 janvier 2018, a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale ; cependant, une étude environnementale avait été menée et avait notamment identifié les sensibilités environnementales des habitats naturels et avait déterminé la TVB (Trame Verte et Bleue).

La modification de droit commun n°19 a pour objet de revoir la règle de hauteur sur une partie de la zone UX du secteur de Causse d'Auge. Les évolutions apportées au PLU seront les suivantes :

- Revoir le règlement graphique afin de préciser la zone UX du Causse d'Auge, en définissant un secteur indicé UXh2, au droit des parcelles suivantes : AL 356 / 359 / 368
- Compléter la rédaction du règlement écrit, afin de définir au droit du secteur UXh2 ainsi créé, une hauteur maximale des constructions de 20 mètres.

6.1 – Consommation de l'espace Agricole Naturel et Forestier

Ces évolutions visent à répondre aux besoins techniques du projet d'installation d'une usine de traitement et de recyclage de déchets plastiques. Ainsi, seule une portion de la zone UX du Causse d'Auge est concernée sur une surface de 2ha.

Par conséquent, la présente procédure **n'entraîne aucune augmentation en matière de consommation de l'espace naturel, agricole ou forestier, et ne génère aucune atteinte supplémentaires aux milieux.**

6.2 – Synthèse de l'analyse des incidences éventuelles sur l'environnement

Il est proposé ici d'identifier les objets susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement au regard de leur nature :

- Zones Natura 2000 : La commune de Mende n'est concernée par aucune zone Natura 2000. Les plus proches au sud de la commune, sont: ZSC «Falaises de Barjac», ZSC «Valdonnez», ZPS «Les Cévennes». Au regard de l'éloignement, les incidences sur l'environnement seront nulles
- ZNIEFF : les parcelles concernées par l'évolution du zonage se situent à environ 1,3 km de la ZNIEFF de type 2 « Causse de Marvejols et de Mende » et à 3 km de la ZNIEFF de type 1 « Ubac du Causse de Mende ». Au regard du type d'enjeux de la ZNIEFF et de son éloignement, les incidences sur l'environnement seront nulles.
- Etude environnementale et sensibilités écologiques : l'étude environnementale entreprise dans le cadre de la révision du PLU (2018) comporte notamment une carte de synthèse des sensibilités écologiques des habitats inventoriés sur le territoire communal laquelle permet de conclure à l'absence de sensibilités écologiques des habitats concernés par le futur secteur UXh2. De même, la carte de synthèse de la TVB identifie le futur secteur UXh2 en limite de la trame verte, cette dernière correspond ici aux versants abrupts boisés dominant le ruisseau de Rieucros, en partie protégé par un Espace Boisé Classé. Ainsi, la modification du règlement n'aura pas d'incidences sur les éléments de trame verte et bleue du territoire.
- Zones humides : Les investigations menées par le bureau d'étude Naturalia en 2021 concluent à une forte anthropisation du secteur et au caractère agricole dominant (labouré). Cela permet donc de conclure à l'absence de zones humides ou de flore hygrophile sur site.
- Espaces Naturels Sensibles : la modification n°19 n'est concernée par aucun ENS.
- Plan Nationaux d'Actions : de par la nature des évolutions apportées au PLU, la modification n°19 du PLU n'aura pas d'incidence sur les différents PNA concernés.

Annexe II

- Risques : Du fait de l'éloignement et/ou de la nature des modifications, la modification de droit commun n°19 n'est pas concernée par les risques.
- Espaces agricoles : D'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2021, le futur secteur UXh2 n'est pas identifié comme terre agricole.

En conclusion, la présente auto-évaluation permet d'affirmer l'absence d'incidences notables sur l'environnement de la modification de droit commun n°19 du PLU de Mende.

Accusé de réception en préfecture
048-214800955-20240208-20189-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

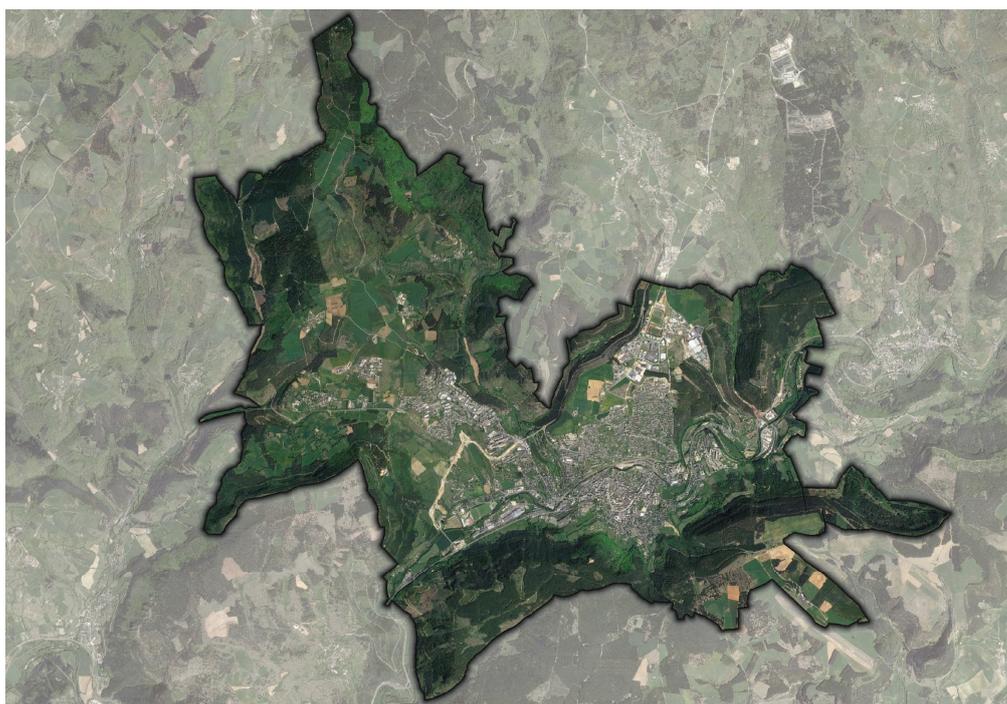


PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

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 :

- Indiqué « x » à vocation économique
- Indicés « 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.
- Indiqué « 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.

Accusé de réception en préfecture
048-214800955-20240208-20189-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

octeha
TERritoIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT
contact@octeha.fr
à Rodez :
31 Avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tél.: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr



PREFECTURE DE LA LOZERE
COMMUNE DE MENDE

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 :

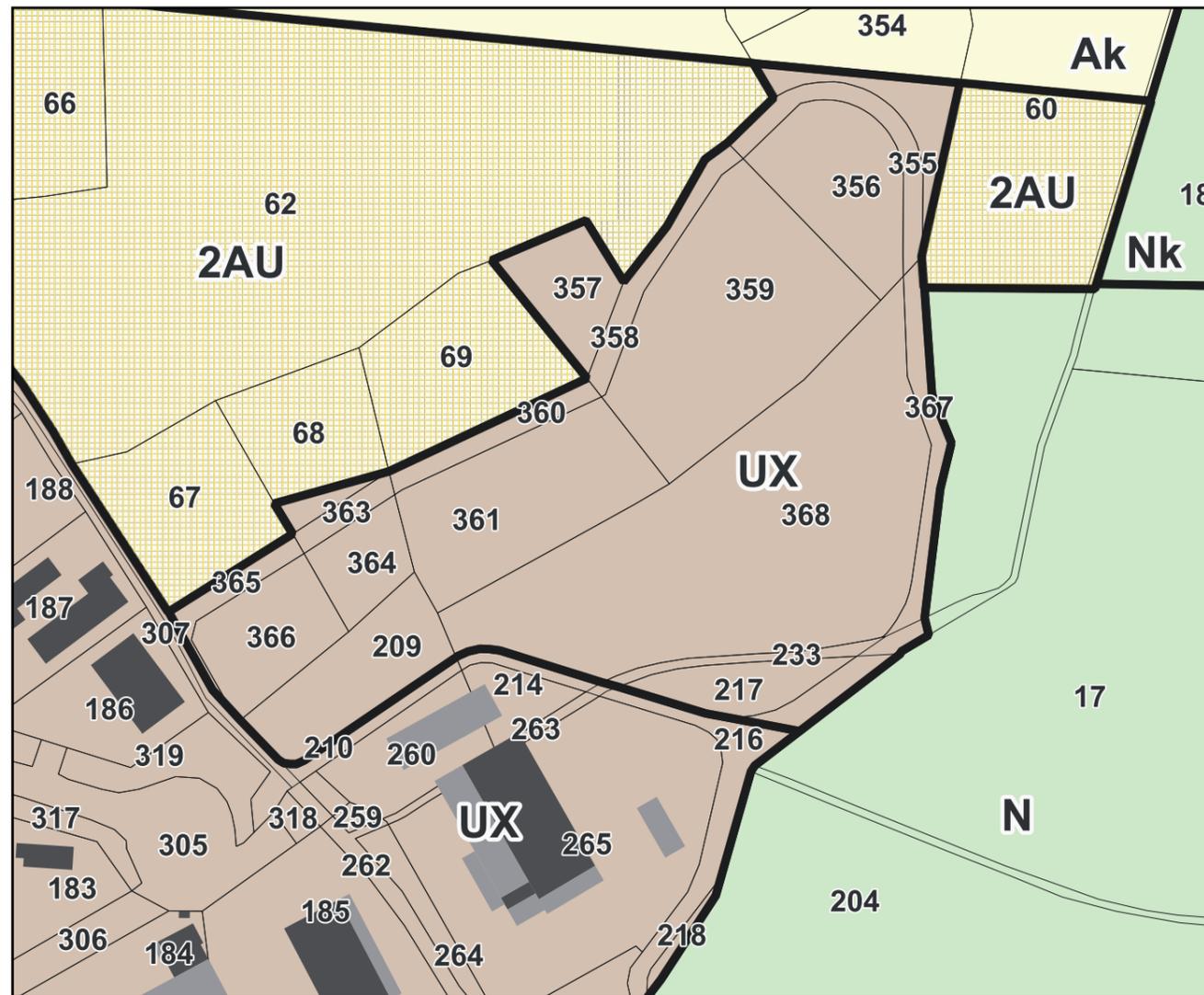
**Le Maire,
SUAU Laurent**

Règlement graphique

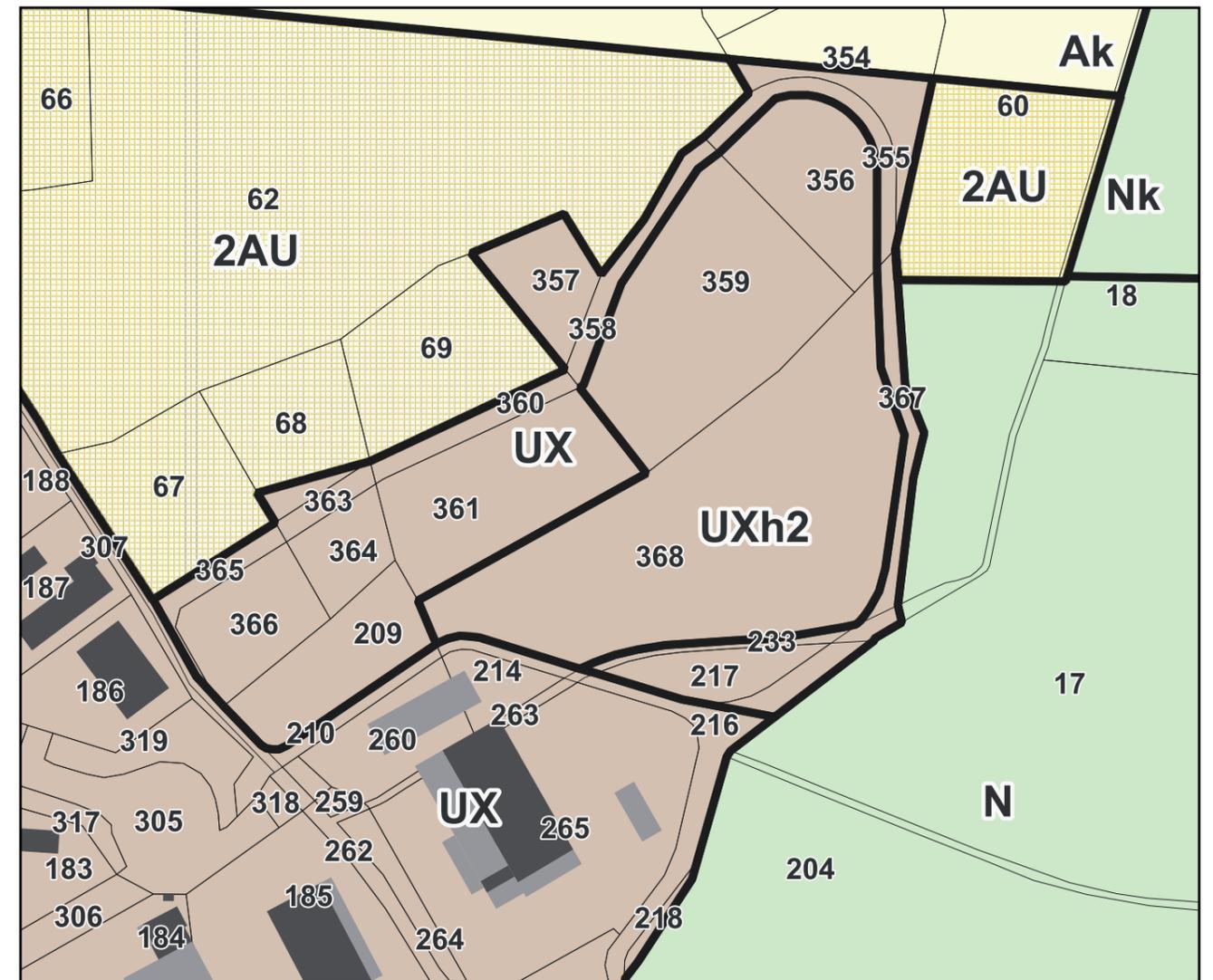
5

Modification de droit commun n°19 : passage d'une zone UX en UXh2 - Causse d'Auge

Avant la modification de droit commun n°19



Après la modification de droit commun n°19



Bâti

-  Bâtiment en dur
-  Construction légère

Zonage

-  2AU
-  Ak
-  N
-  Nk
-  UX
-  UXh2

Accusé de réception en préfecture
048-21480955-20240208-20189-DE
Date de télétransmission : 20/02/2024
Date de réception préfecture : 20/02/2024

UX : - 2 ha

UXh2 : + 2 ha



0 50 100 m





PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le :
10.01.2018

Modifications de droit commun n°19 à 21

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 :

- Indiqué « x » à vocation économique
- Indicés « 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.
- Indiqué « 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 UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine centrale à forte densité qui correspond au centre ancien de la ville de Mende. Le tissu urbain très serré s'inscrit sur le maillage parcellaire de type médiéval. Les emprises publiques sont étroites et les constructions sont implantées à l'alignement.

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 UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux isolés, agricoles et forestières
- Les terrains de camping et caravaning
- Les caravanes isolées
- Les carrières

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, sous réserves que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations et compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.
- Les aires de stationnement, sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation ...), elles s'intègrent dans le paysage urbain environnant.
- Le long des voies définies ci-après ; Rue de la République, Rue Droite, Rue Chalier Hugonnet, Rue d'Angiran, Rue de la Liberté, Rue de l'Ange, Rue du Soubeyran, Rue d'Aigues Passes, Place du Griffon, Place au Beurre, Place de la République, Place Chaptal, Place Urbain V, Place au Blé, Place René Estoup, les locaux situés en rez de chaussée, à usage de commerce, artisanat, restaurant, d'hébergement hôtelier, bureau, service, d'équipement public et d'intérêt collectif ne peuvent en cas de changement de destination avoir une destination autre que l'une de celles précitées. Des dérogations peuvent être admises. Par exception, (hors rues de la République, Soubeyran et Angiran), le changement de destination en logements du local situé en rez-de-chaussée pourra être autorisé si la surface du local commercial ne permet pas de maintenir un espace commercial et simultanément l'aménagement des locaux situés à l'étage.
- 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 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 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 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...

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) ACCES

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.

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 départementales seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UA 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 :

• 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 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.

c) AUTRES RESEAUX

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

1. L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement du domaine public.
2. Toutefois, en bordure des boulevards périphériques à la zone, des implantations différentes pourront être autorisées exceptionnellement dans la mesure où le corps du bâtiment projeté s'intègre bien dans les formes urbaines existantes et que les espaces libres peuvent être traités de façon soignée.
3. Pour les façades à pans de bois, la restitution d'encorbellement pourra être autorisée, sous réserve de ne pas gêner la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

De façon générale, les bâtiments doivent être implantés en limite séparative.

Dans le cas contraire, l'implantation devra se faire avec le souci d'assurer la continuité avec le front bâti. Le bâtiment sera implanté sur l'une des limites séparatives et la continuité sur domaine public sera assurée par l'édification d'un mur de clôture de 2,50 m de hauteur.

ARTICLE UA 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 :

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

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera compatible avec la hauteur moyenne des constructions contiguës. En tout état de cause, la hauteur du bâtiment projeté ne doit pas dépasser celle de l'immeuble voisin le plus haut.

ARTICLE UA 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 ».

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). L'utilisation d'énergies renouvelables peut imposer la mise en place de structures modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment (Panneaux photovoltaïques, Groupes extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs), ..., Panneaux de chauffe-eau solaire). Dans ce cas, ces équipements ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent faire l'objet d'une réelle intégration.

5) Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les teintes à employer devront être conformes au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

ARTICLE UA 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 publiques. Il est exigé un nombre de places de stationnement, 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 (voir dispositions particulières ci-dessous) :

| Destination principale de la construction (sous réserve qu’elle soit autorisée dans la zone) | Nombre de places requises |
|--|---|
| Bureaux | 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher |
| Autres | Selon les besoins de l’opération |
| | |
| | |

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Constructions neuves concernées par la réglementation :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. 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 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.

Le changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, n’entraîne pas d’obligation de réaliser les places de stationnement à satisfaire au regard de la nouvelle destination.

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, 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 UA 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 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

La zone UA comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-19 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 sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

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 UA 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à caractère central en ordre continu ou semi continu avec implantation préférentielle à l'alignement ou avec un faible retrait. Ce caractère étant moins affirmé le long de l'Allée Piencourt, bordée d'immeubles plus récents et dont la largeur d'emprise et le traitement des trottoirs lui confère un caractère d'allée résidentielle qui marque bien l'entrée de Mende côté Nord.

La zone UB 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 UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux isolés, agricoles et forestières,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et caravaning,
- Les carrières.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, sous réserves que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- les commerces sont autorisés sous réserves que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage et que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 400m²; L'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances.
- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.
- Les aires de stationnement, sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation ...), elles s'intègrent bien dans le paysage urbain environnant.
- 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 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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 seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UB 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 :

- **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'eau 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 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.

c) AUTRES RESEAUX

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 collective doit comporter un local poubelle facilement accessible y compris pour la collecte, depuis le domaine public. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes de permis de construire.

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

Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'implantation des bâtiments contigus. En l'absence de bâtiments contigus, un retrait pourra être admis. Si l'implantation de la construction au regard des constructions voisines crée un espace résiduel devant l'immeuble, ce dernier devra être traité de la même façon que l'espace public.

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourront être exigés pour aménager une visibilité suffisante.

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

L'implantation par rapport aux limites séparatives doit se faire :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres.

Pour les parcelles de grande largeur, l'implantation devra se faire dans un souci d'assurer la continuité avec le front bâti.

- 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 UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit se faire en tenant compte de l'implantation des bâtiments existants et de leurs situations respectives les uns par rapport aux autres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

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 UB 9 – EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface de l’unité foncière.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant 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 et autres dispositifs nécessaires au respect des normes d’accessibilité et de sécurité...) ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure pourra être acceptée pour permettre l’adaptation du projet à la volumétrie des bâtiments existants sur l’unité foncière, objet du Permis de Construire. Dans ce cas la hauteur sera limitée à celle du bâtiment contigu.

2. Pour les bâtiments situés le long du Boulevard Théophile Roussel, de l’Allée Piencourt et du Boulevard Britexte, cette hauteur et le nombre de niveaux sont appréciés par rapport au niveau de la voie publique.

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.

ARTICLE UB 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 ».

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).

L'utilisation d'énergie renouvelable peut imposer la mise en place de structure modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment (Panneaux photovoltaïques, Groupes extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, ...), panneaux de chauffe-eau solaire). Dans ce cas, ces équipements ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent faire l'objet d'une réelle intégration.

5) Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les teintes à employer devront être conformes au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

- **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 faîtage 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. 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 UB 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 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 (voir dispositions particulières ci-dessous):

| Destination principale de la construction (sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone) | Nombre de places 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 |
| Bureaux et activités tertiaires | 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher |
| 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 concernées par la réglementation :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées. 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 à la réglementation 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 L152-4 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

règlementation. 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 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.

Le changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, n'entraîne pas d'obligation de réaliser les places de stationnement à satisfaire au regard de la nouvelle destination.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

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, 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 UB 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.

La zone UB comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-19 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 sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

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 UB 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'habitation périphérique de forte densité en ordre discontinu, comportant essentiellement des immeubles collectifs à usage d'habitation.

La zone UC comporte un sous-secteur indicé « m » qui correspond au secteur situé au voisinage de la Maison d'Arrêt de Mende et soumis à des prescriptions particulières.

La zone UC 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 UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux isolés, agricoles et forestières,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et caravaning,
- Les carrières.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone.
- les commerces sont autorisés sous réserves que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage et que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 800 m²; L'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances.
- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.
- Dans le sous-secteur indicé « m », les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 6 mètres du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt de Mende.
- 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 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 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 suffisant 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 seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UC 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 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**

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 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'eau 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 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 collective doit comporter un local poubelle facilement accessible y compris pour la collecte, depuis le domaine public. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes de permis de construire.

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

Le choix de l'implantation de la construction doit être adapté à l'implantation des bâtiments contigus et respecter le caractère dominant du quartier.

En l'absence de contraintes particulières ou d'un caractère particulièrement affirmé du bâti existant, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise publique ou des voies ouvertes à la circulation automobile.

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.

Au droit des carrefours, un recul plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement et de modernisation des bâtiments existants. S'entendent par travaux d'aménagement et de modernisation, les travaux de mise en accessibilité, d'amélioration de performance énergétique, de réaménagement interne des locaux, et sont exclus les travaux conduisant à la création d'étage supplémentaire.

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

Lexique :

Voies : comprend la chaussée et les espaces réservés aux déplacements doux.

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 UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 8 mètres par rapport au terrain naturel pourront s'implanter en limite séparative.

Les constructions nouvelles doivent être implantées 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.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement et de modernisation des bâtiments existants. S'entendent par travaux d'aménagement et de modernisation, les travaux de mise en accessibilité, d'amélioration de performance énergétique, de réaménagement interne des locaux, et sont exclus les travaux conduisant à la création d'étage supplémentaire.

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

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit se faire en tenant compte de l'implantation des bâtiments existants et de leurs situations respectives les uns par rapport aux autres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

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 UC 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant 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 15 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure pourra être acceptée pour permettre l'adaptation du projet à la volumétrie des bâtiments existants sur l'unité foncière, objet du Permis de Construire. Dans ce cas la hauteur sera limitée à celle du bâtiment contigu.

En tout état de cause, le projet doit s'intégrer dans son environnement urbain et paysager.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement et de modernisation des bâtiments existants. S'entendent par travaux d'aménagement et de modernisation, les travaux de mise en accessibilité, d'amélioration de performance énergétique, de réaménagement interne des locaux, et sont exclus les travaux conduisant à la création d'étage supplémentaire.

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.

ARTICLE UC 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 le périmètre couvert par le 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 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 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. 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,

Les teintes de façade devront s’intégrer dans leur environnement. Des teintes étrangères à la région sont à éviter (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 rattachent. Une dérogation exceptionnelle peut être accordée pour tenir compte de la configuration de la voie ou du terrain.

ARTICLE UC 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 concernées par la réglementation :

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.

- 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 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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

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, 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 UC 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 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.

La zone UC comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-19 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 sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Dans le secteur indicé « m » : tout arbre de haute tige doit être implanté à une distance supérieure ou égale à 6 mètres de la Maison d'arrêt de Mende.

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 UC 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Zone périurbaine à caractère villageois de densité moyenne, en ordre continu ou semi-continu et avec implantation préférentielle des bâtiments à l'alignement de l'emprise publique.

La zone UD 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 UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux isolés, agricoles et forestières
- Les caravanes isolées
- Les terrains de camping et caravaning
- Les carrières

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des 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 – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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 seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UD 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 :

• Eaux usées :

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 domestiques :

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, en zone UD 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'eau 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 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 collective doit comporter un local poubelle facilement accessible y compris pour la collecte, depuis le domaine public. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes de permis de construire.

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

Le choix de l'implantation du projet doit être cohérent avec l'implantation des bâtiments voisins

En règle générale, l'implantation se fera à l'alignement du domaine public. Un léger retrait pourra être autorisé ou imposé pour assurer la continuité avec les bâtiments contigus ou pour élargir de façon mesurée l'emprise de la voie lorsqu'elle est trop étroite.

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.

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 UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées ;

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

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

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit se faire en tenant compte de l'implantation des bâtiments existants et de leurs situations respectives les uns par rapport aux autres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal. En cas d'impossibilité, elles pourront être implantées en limite séparative et intégrées autant que possible à une clôture, une haie, un mouvement de terrain ou des plantations d'arbustes.

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 UD 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant 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.

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.

ARTICLE UD 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 le périmètre couvert par le 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 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 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. 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 faîtage 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, .

Les teintes de façade devront s'intégrer dans leur environnement. Des teintes étrangères à la région sont à éviter (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 UD 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 concernées par la réglementation :

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 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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

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 le 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 UD 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 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 R431-9 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 UD 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone périphérique d'habitat pavillonnaire de densité moyenne

Elle a vocation à recevoir essentiellement des habitations individuelles isolées ou groupées mais également accueillir des équipements et commerces de quartier.

La zone UE comporte un sous-secteur indicé « m » qui correspond au secteur situé au voisinage de la Maison d'Arrêt de Mende et soumis à des prescriptions particulières.

La zone UE 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 UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux isolés, agricoles et forestières
- Les caravanes isolées
- Les terrains de camping et caravaning
- Les carrières

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous les conditions ci-après :

- les commerces sont autorisés sous réserves que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage et que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 400 m². L'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances.
- L'aménagement et l'extension mesurée (30% du bâti existant à la date d'approbation du présent PLU) des bâtiments liés aux exploitations agricoles existantes sous réserve du respect du règlement sanitaire en vigueur, de leur intégration architecturale au site bâti et naturel environnant.
- Pour les bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés par un figuré spécial sur les documents graphiques du règlement : ils 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.
- Dans le secteur indicé « m », toute construction est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de la

Maison d'Arrêt de Mende.

- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des 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 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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 seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UE 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 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'eau 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, 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 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 collective doit comporter un local poubelle facilement accessible y compris pour la collecte, depuis le domaine public. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes de permis de construire.

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

Le choix d'implantation du bâtiment principal doit être cohérent avec l'implantation des bâtiments voisins.

En l'absence de contraintes particulières ou d'un caractère particulièrement affirmé du bâti existant, la construction principale doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique.

Les extensions d'un seul niveau et les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite de voie ou d'emprise publique dans la mesure où celles-ci ne posent pas de problème de sécurité et de visibilité.

Au droit des carrefours notamment, un recul plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité.

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.

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

Dans le secteur indiqué « m », toute construction est interdite à moins de 6 mètres du mur d'enceinte de la Maison d'Arrêt de Mende.

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)

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 UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées ;

- 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.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'affirmer une composition urbaine intéressante et cohérente. Dans ce cas, la distance des bâtiments par rapport aux limites parcellaires internes à l'opération ne pourra pas être inférieure à 2 mètres.

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

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit être établie dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal. En cas d'impossibilité, elles pourront être implantées en limite séparative et intégrées autant que possible à une clôture, une haie, un mouvement de terrain ou des plantations d'arbustes.

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 UE 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE 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, ne doit pas excéder 10 mètres (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation...).

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble concernant des constructions d'habitations collectives de plus de 5 logements, d'équipements collectifs sur un terrain de plus de 3000 m², la hauteur totale maximale est fixée à 12 mètres du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises

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.

ARTICLE UE 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 les secteurs couverts par le 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. 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,

Les teintes de façade devront s’intégrer dans leur environnement. Des teintes étrangères à la région sont à éviter (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 UE 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 concernées par la réglementation :

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.

- 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 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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

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 UE 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.

La zone UE comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-19 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 sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

ARTICLE UE 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

Regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général à caractère sportif, de loisirs et de tourisme intégrés dans le tissu urbain.

Cette zone est destinée à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans le domaine sportif, touristique et de loisirs ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement de l'ensemble de ces équipements. Doivent être permises, les évolutions du bâti existant selon les spécificités de chaque type d'équipement, de leur fonctionnement mais aussi l'implantation de nouveaux équipements nécessaires à la population et au développement du tourisme, des loisirs et du sport.

Cette zone comprend également les secteurs qui accueillent les jardins familiaux et les campings.

La zone US comprend un sous-secteur indicé « k » qui correspond au 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.

La zone US 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 US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux isolés, agricoles et forestières
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements liées à l'activité de la zone
- Les caravanes isolées
- Les carrières

Sont interdites également toutes les installations et constructions qui ne sont pas liées au fonctionnement ou à l'activité sportive, de loisirs ou touristique ainsi que celles qui ne sont pas liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous les conditions ci-après :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants.
- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des 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.
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement pour caravanes et les constructions des bâtiments destinés aux services communs de ces installations dans la mesure où ils n'altèrent pas le site et que des dispositions sont prises pour compenser les effets dommageables pour l'environnement et pour leur insertion paysagère.
- 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 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 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 départementales seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article R431-9 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 (filières 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, 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

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

En dehors des espaces urbanisés et hors zone agglomérée, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75 mètres de l'axe de la RN88, Des implantations différentes pourront être autorisées dans la mesure où elles constituent la continuité d'un groupe de bâtiments préexistants et qu'elles ne posent pas problème au regard de la sécurité routière.

Le long des autres voies et emprises publiques, hors ou en agglomération, 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 US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les autres 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,
- 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 US 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 US 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 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 le secteur couvert par le 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. 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, .

Les teintes de façade devront s'intégrer dans leur environnement. Des teintes étrangères à la région sont à éviter (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 US 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 dimensions et caractéristiques des aires de stationnement devront être réalisées conformément à la réglementation.

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 US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur composition soit adaptée,
- de la situation du bâti sur le terrain afin qu'ils constituent un accompagnement.

La zone US comporte des éléments recensés au titre de l'article L151-19 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 sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

ARTICLE US 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone est affectée aux emprises de l'aérodrome Mende-Brenoux et ses extensions futures, situées sur le territoire de la commune de Mende, dans laquelle la Commune n'est tenue de réaliser aucun équipement.

La zone UT 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

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les installations et constructions qui ne sont pas liées au fonctionnement ou à l'activité de l'aérodrome.

ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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.

Pour les secteurs concernés 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 joint en annexe du PLU.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 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 seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

ARTICLE UT 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 réglementaire 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 : Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations raccordées à un dispositif d’assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Le Schéma Directeur d’Assainissement servira d’orientation à la définition de la filière d’épuration à mettre en place.

Eaux usées non domestiques :

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, les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

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

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UT 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 UT 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.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 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 UT 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 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 le secteur couvert par le 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. 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,

Les teintes de façade devront s'intégrer dans leur environnement. Des teintes étrangères à la région sont à éviter (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 UT 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 dimensions et caractéristiques des aires de stationnement devront être réalisées conformément à la réglementation.

ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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.

ZONE UXZAC - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE RAMILLES

La zone UXZAC correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Ramilles.

La zone UXZAC 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.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement concerne la Zone d'aménagement concerté de RAMILLES.

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.

ARTICLE UXZAC 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) s'appliquant au territoire de la ville de Mende couvert par la ZAC DE RAMILLES, a été défini par délibération du Conseil Municipal du 30 Juin 1998.

« Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par les articles L. 151-1 à L. 153-54, à l'exception du deuxième alinéa de l'article L. 151-45. »

ARTICLE UXZAC 2 - OBJET ET PORTEE

Le règlement détermine les règles d'aménagement et d'urbanisme applicable à la Zone d'Aménagement Concerté de RAMILLES. Un plan figure en annexe du règlement.

ARTICLE UXZAC 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZAC

La ZAC est affectée à des constructions à usage principal d’activité.

Le territoire de la ZAC DE RAMILLES est divisé en différents secteurs :

Caractéristique des zones :

- le secteur UXZACa est réservé à l’accueil des implantations commerciales de toute nature et aux services, aux activités artisanales, à la restauration, au logement réservé au gardiennage des installations,
- le secteur UXZACb est réservé à l’accueil des implantations, artisanales, tertiaires et de services, aux commerces, à l’hébergement touristique et hôtelier, aux services annexes qui l’accompagnent, aux établissements de soins et assimilés, aux équipements collectifs, aux équipements de loisirs, au logement réservé au gardiennage des installations,
- Le secteur UXZACc est réservé à l’accueil des constructions d’habitations existantes ou à créer,
- Le secteur UXZACzn correspond au territoire assujéti par le plan de prévention des risques d’inondation. Cette zone est réservée à l’implantation sous condition des aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de la ZAC ainsi qu’au camping existant.

Les surfaces de plancher totales autorisées dans chaque zone est précisée dans le tableau ci-dessous :

| | Superficie des zones | SURFACE DE PLANCHER | % |
|--|----------------------|---------------------|--------------|
| UXZACa | 47 089 | 32 000 | 68% |
| UXZACb | 51 617 | 23 000 | 44,5% |
| UXZACc | 5 790 | Existant + 600 | 6,6% |
| Sous-Total ZA | 104 496 | / | / |
| UXZACzn | 42 619 | Néant | / |
| Total ZAC Superficie cadastrée | 147 115 | 55 600 | 37,8% |

ARTICLE UXZAC 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan de zone ne peuvent faire l’objet d’aucune dérogation, à l’exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément au Code de l’Urbanisme et aux règles s’y afférant.

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES PRIVATIFS

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS

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

ARTICLE UXZAC 1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes zones

Sont interdits :

- Les installations et travaux divers et les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, sauf si elles correspondent à une activité compatible avec le fonctionnement et l'environnement de la zone.
- Les décharges de quelque nature que ce soit.
- Le dépôt et gardiennage de caravane-camping sauf camping existant dans l'emprise du Tivoli.
- Toutes installations provisoires sans autorisation ou toute autre forme d'habitat non autorisé.
- Dans le secteur UXZACzn, toutes constructions d'immeubles.

ARTICLE UXZAC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

a. En dehors du secteur UXZACzn

- Sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour parer le risque géologique.
- Les dispositions doivent s'étendre aux terrassements, aux fondations, à la structure des constructions afin de prémunir les constructions et travaux divers de tout risque d'instabilité.
- Les constructions admises correspondent aux activités :
 - o commerciales de toute nature,
 - o services divers,
 - o artisanales et tertiaires,
 - o d'hébergement touristique et hôtelier et aux services annexes qui les accompagnent,
 - o aux établissements de soins, de santé et assimilés,
 - o équipements collectifs,
 - o équipements de loisirs,

Sont admises en outre :

b. En secteur UXZACc

Les constructions à usage exclusif d'habitation existantes ou à créer.

c. En secteurs UXZACa et UXZACb

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, ou la sécurité des établissements, sous réserve que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 100 m² par logement et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment réservé à l'activité. En aucun cas, la réalisation de ce logement ne peut être antérieure à la construction destinée à l'activité.

d. En secteur UXZACzn

- Le camping existant.
- Les aires de stationnement directement nécessaires aux besoins et au fonctionnement de la zone commerciale, sous réserve :
 - o qu'elles soient réalisées sans exhaussement ni affouillement du sol,
 - o que les mesures prises pour leur exploitation garantissent une occupation temporaire et une évacuation rapide en cas de crue,
 - o que les clôtures réalisées dans le cadre de l'aménagement ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières sous réserve d'une prise en compte du risque lié à l'aléa d'inondation.

e. Toutes zones

L'édification des ouvrages et outillages techniques nécessaires aux services techniques pour le maintien de la sécurité ou pour la vie des usagers, peut être autorisée, ainsi que pour les ouvrages d'art public, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements de la ZAC, et à l'implantation des constructions dans les secteurs UXZACa, UXZACb et UXZACc sont autorisés sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour parer le risque géologique.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UXZAC 3 – ACCES ET VOIRIE

Toutes zones**a) ACCES**

Toute construction ou toute installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination et à son importance, notamment en ce qui concerne la commodité de circulation. Les accès doivent satisfaire aux exigences de sécurité pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des ordures ménagères conformément aux règles en vigueur établies par les services compétents.

Aucun accès créé ne doit avoir une largeur inférieure à 3,50 m. Cette règle ne s'applique pas aux voies réservées aux piétons.

b) VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres. Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules, type semi-remorque, puissent aisément faire demi-tour.

Toutefois la desserte d'îlots ne comprenant qu'un nombre limité de lots ou des lots de superficie réduite pourra être assurée par des voies privées d'une emprise moindre sans être inférieure à 5 mètres de largeur à la condition que la longueur des voies concernées n'excède pas 100 mètres étant précisé que dans tous les cas, les terrains devront être desservis dans des conditions permettant la giration des véhicules de transport routier admis à circuler sur les voies publiques et n'entrant pas dans la catégorie des transports exceptionnels.

La voie de service et de sécurité au sud du secteur UXZACa figurant en pointillé sur le plan de la ZAC (figurant en annexe du règlement) sera privative. Elle aura 5 mètres de plateforme minimum avec une structure de chaussée permettant la

circulation de tous types de véhicules de secours et d'incendie. Elle devra figurer de façon précise dans les dossiers de permis de construire. De plus, elle devra être accessible à tout moment par les véhicules de secours et d'incendie. Cette voie ne sera pas ouverte à la circulation publique.

Les accès et voies réservés aux piétons doivent être équipés d'un éclairage public. Ils doivent être accessibles et utilisables à tout moment par les piétons, voitures d'enfants, handicapés et cycles non motorisés. Ils doivent permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE UXZAC 4 – DESERTE PAR LES RESEAUX

Il est fait obligation aux acquéreurs des parcelles privées de raccorder les bâtiments aux réseaux publics ou concédés d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, de distribution d'énergie électrique et de téléphone par des canalisations souterraines. Aucun réseau non enterré n'est toléré, notamment en ce qui concerne les réseaux fils.

Eu égard au type d'installation projetée, un traitement primaire des eaux usées ou pluviales pourra être imposé au propriétaire de la parcelle selon la réglementation en vigueur. En ce qui concerne les eaux pluviales, un bassin de rétention dimensionné suivant la réglementation en vigueur sera imposé à l'acquéreur.

D'une façon générale, les acquéreurs sont tenus de subir toutes les servitudes nécessaires au passage sur leurs terrains de canalisations publiques, de toute nature, et à la construction d'équipements ponctuels de viabilité, telles qu'elles sont ou seront définies par la collectivité, les services publics, les concessionnaires ou pour leur compte. Toute construction est interdite à l'emplacement de ces servitudes.

ARTICLE UXZAC 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UXZAC 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES COLLECTIFS

Les constructions sont admises à l'alignement. Une marge de recul de 45 m à l'axe de la RN est obligatoire.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2 > 3$ m).

ARTICLE UXZAC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UXZAC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions est précisée au plan de la ZAC, figurant en annexe du règlement.

Les débords de toitures et auvents en encorbellements sont admis.

Les constructions d'un seul niveau de hauteur, destinées à raccorder des bâtiments aux accès des immeubles, aux cheminements piétons couverts, à la protection des accès aux locaux techniques, aux abris, peuvent être autorisés hors emprise constructible.

ARTICLE UXZAC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur maximale (H) des constructions est mentionnée au Plan de la ZAC par secteurs d'aménagement et correspond à un volume constructible.

NGF égout du toit (H).

La hauteur (H) est la plus grande distance mesurée verticalement entre l'égout du toit d'un bâtiment et le sol naturel des voies et espaces publics desservant le bâtiment.

NGF faîtage

La définition de la hauteur prend en compte les souches de cheminées et garde-corps, les édicules d'ascenseurs, d'escaliers et tout autre élément technique avec une tolérance de + 1m. (esplanade).

Dans le secteur UXZACa, la hauteur est règlementée avec une cote NGF 725 à l'égout et 730 au faîtage.

Dans le secteur UXZACb, le nombre de niveau moyen est R + 1. (+2 partiel).

Dans le secteur UXZACc, le nombre de niveau moyen est R + 1 et combles ou au niveau de l'existant.

ARTICLE UXZAC 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 ».

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 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).

- **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 faîtage 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. Néanmoins, d’autres matériaux peuvent être utilisés en façade sous réserve de leur intégration, conformément à l’article R.111-27 du Code de l’Urbanisme.

Les teintes de façade devront s’intégrer dans leur environnement.

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 UXZAC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et des installations selon une règle imposée par zone d'aménagement.

Selon les affectations, les règles suivantes sont imposées :

- Pour les constructions à usage de commerce, de distribution alimentaire, le nombre de places en fonction de la surface de vente par fraction même incomplète :
 - Jusqu'à 150 m² : 1 place pour 50 m²
 - plus de 150 m² : 4 places pour 100 m²
 - plus de 500 m² : 8 places pour 100 m²
 - plus de 2500 m² : 17 places pour 200 m²
- Pour les constructions à usage de commerce autre qu'alimentaire, le nombre de places à prévoir en fonction de la surface de vente par fraction même incomplète :
 - Jusqu'à 150 m² : 1 place pour 50 m²
 - plus de 150 m² : 2 places pour 100 m²
 - plus de 500 m² : 3 places pour 100 m²
 - plus de 1000 m² : 4 places pour 200 m²
 - plus de 3000 m² : 3 places pour 200 m²
- Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement par établissement et par 40 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage artisanal ou industriel : une place par établissement et par tranche de 200 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements de santé :
 - o 1 place pour 50 m² surface de plancher (hors hébergement)
 - o 1 place pour 5 lits d'hébergement.
- Pour les établissements divers :
 - o pour les restaurants de plus de 50 m² de salle de restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,
 - o pour les hôtels et hôtels-restaurants : une place pour deux chambres,
 - o pour le logement existant ou créé : une place par unité.

Modalités d'applications :

En cas d'impossibilité architecturale, réglementaire ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier ou en secteur UXZACzn, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

La règle, applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables. Par ailleurs, il n'est pas fixé de normes pour les équipements publics non cités préalablement, les places de stationnement seront en rapport avec le fonctionnement desdits équipements.

Pour tous les secteurs :

Les besoins en stationnement devront être assurés dans l'emprise de la parcelle et que leur réalisation soit intégrée dans l'environnement paysager.

En plus des stationnements ci-dessus exigés pour le transport des personnes, doivent être prévues dans les espaces privatifs des aires de stationnement de camions et de véhicules utilitaires en nombre suffisant, eu égard à la nature de l'activité envisagée.

ARTICLE UXZAC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toutes zones :

Certaines surfaces non bâties peuvent être aménagées pour l'exploitation, l'exposition ou le stockage liés à l'activité de l'établissement autorisé, sous condition d'intégration de ces espaces dans le projet architectural d'ensemble et compatible avec l'aménagement de zone.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation, aires de stationnement et aires de service, doivent être obligatoirement aménagées en espaces verts. Le plan et la nomenclature des plantations seront joints à la demande de permis de construire.

La marge de recul le long des voies publiques ou privés de desserte, ainsi que les aires de stationnement pour véhicules légers, doivent notamment avoir un traitement de qualité en accord avec la végétation existante environnante et le projet architectural d'ensemble.

ARTICLE UXZAC 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

ZONE 2AU

ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AU correspond à un secteur à caractère naturel, peu ou pas équipé, destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Il s'agit d'une zone où le développement de l'urbanisation est prévu après équipement, celui-ci devant être en rapport avec la vocation future et la constructibilité potentielle de ces secteurs.

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 1AU comprend plusieurs sous-secteurs indicés :

- **L'indice « e » correspond à un secteur à dominante habitation.** Cette zone pourra être urbanisée après la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble portant à minima sur une unité foncière,
- **L'indice « s » correspond à un secteur à vocation d'activités sportives, loisirs, tourisme.**
- **L'indice « u » correspond à un secteur à dominante habitation.** Cette zone pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par la collectivité,
- **L'indice « x » correspond à un secteur à vocation d'activités économiques non polluantes** (artisanat, commerces ou services),

La zone 1AU 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.

La zone 1AU est concernée par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

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 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel polluantes et agricoles
- Les caravanes isolées
- Les terrains de camping et caravaning
- Les carrières
- Les installations classées qui entraînent des nuisances ou incommodités non compatibles avec les occupations du sol situées à proximité
- Dans les couloirs de lignes électriques HT et THT actuelles et futures, les constructions à usage d'habitation, à l'exception des annexes indépendantes, sur une largeur de 20 m de part et d'autre des lignes électriques.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement et l'extension mesurée (30% du bâti existant à la date d'approbation du présent PLU) des bâtiments liés aux exploitations agricoles existantes sous réserve du respect du règlement sanitaire en vigueur, de leur intégration architecturale au site bâti et naturel environnant.
- 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 constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement.

Dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées, soit :

- la compatibilité du projet de construction, ouvrage ou travaux, avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation prévues pour le secteur considéré,
- la desserte du site du projet par les réseaux, et notamment, pour les parcelles enclavées, l'ouverture à l'urbanisation se fera lorsque les réseaux seront disponibles au droit de la parcelle (accès et voirie, assainissement, électricité, eau potable),
- les aménagements développés, soit en opération d'aménagement d'ensemble, soit par des opérations au fur et à mesure de la desserte par les réseaux, ne devront pas gêner le développement futur du secteur sur les parcelles devant être aménagées ultérieurement.

En secteur indicés « e » et « u » :

Les commerces sont autorisés sous réserves que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage et que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 400m²; L'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances.

En secteur indicés « s » :

Les aménagements relatifs aux équipements d'intérêt général, notamment dans le domaine sportif, touristique et de loisirs ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement de l'ensemble de ces équipements.

Condition d'ouverture à l'urbanisation :

Les secteurs indicés « x » et « e », ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

Les secteurs indicés « s » et « u » ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers de la réalisation des équipements internes à la zone, au fur et à mesure par la collectivité, en une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

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.

Pour les secteurs concernés par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) :

Dans les secteurs concernés par des « Orientations d'Aménagement de Programmation » (OAP) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement sous réserve d'être compatible avec les dites « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique, par une voie privée ou par une servitude répondant à l'importance ou à la destination des constructions envisagées.

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, du déneigement...

Les accès et les voies doivent être aménagés de façon à garantir la sécurité maximale des usagers se déplaçant sur ces infrastructures.

a) Accès

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.

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.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être connectées aux voies publiques qui passent au droit des parcelles concernées.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux voies départementales et aux voies structurantes communales seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

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),
- Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction,
- Sauf impossibilité urbanistique ou architecturale, les voies créées doivent être conçues de manière à
 - o Permettre une liaison avec les futures zones à urbaniser situées en continuité des limites parcellaires non desservies de l'opération,
 - o Etre raccordées aux voies existantes,

- Les voies structurantes doivent prévoir des aménagements spécifiques pour les modes de déplacements doux,
- Permettre la défense contre le risque incendie,
- Etre conformes au plan d'accessibilité de la voirie,
- Etre aménagées de manière à prévoir des espaces d'accueil pour les conteneurs à ordures ménagères, de tri sélectif...

Autres dispositions :

Pour toute opération réalisée, en opération d'ensemble ou de façon isolée, il peut être imposé la création d'une connexion permettant l'accès aux unités foncières qui ne disposeraient, suite à cette opération, d'aucun accès aux voies publiques existantes en limite de zone.

Pour toute opération d'ensemble, ou isolée, réalisée aux abords du réseau hydrographique, ou de boisements, il peut être imposé la création d'une voie ou d'un espace collectif permettant leur accès.

ARTICLE 1AU 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 (filières 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’eau usées.

En zone d’assainissement non collectif 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 d’assainissement non collectif 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’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.

En l’absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d’eaux usées est strictement interdit.

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.

Prescriptions particulières applicables aux zones blanches au plan de prévention des risques inondations (secteurs hors zone de l’aléa de référence retenu)

Tout aménagement :

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

Devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et prévoir des mesures compensatoires visant leurs effets dans l'aggravation de l'aléa inondation.

c) DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

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 collective doit comporter un local poubelle facilement accessible y compris pour la collecte, depuis le domaine public. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes de permis de construire.

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 1AU 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 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le choix d'implantation du bâtiment principal doit être cohérent avec l'implantation des bâtiments voisins.

En l'absence de contraintes particulières ou d'un caractère particulièrement affirmé du bâti existant, la construction principale doit être implantée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite de voie ou d'emprise publique.

Les extensions d'un seul niveau et les annexes pourront s'implanter jusqu'en limite de voie ou d'emprise publique dans la mesure où celles-ci ne posent pas de problème de sécurité et de visibilité.

Au droit des carrefours notamment, un recul plus important pourra être exigé pour des raisons de sécurité.

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.

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

Lexique : Voies : comprend la chaussée et les espaces réservés aux déplacements doux

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 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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).

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- 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.

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

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit être établie dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal. En cas d'impossibilité, elles pourront être implantées en limite séparative et intégrées autant que possible à une clôture, une haie, un mouvement de terrain ou des plantations d'arbustes.

En tout état de cause, l'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle à l'approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte contre l'incendie, et à l'ensoleillement des pièces principales d'habitation ou locaux assimilés.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs indicés « e » et « u » : l'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

En secteurs indicés « x » : l'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

En secteurs indicés « s » : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs indicés « e » et « u » :

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises, ne doit pas excéder 10 mètres (la règle de hauteur ne s'applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation...).

Toutefois, dans le cas d'opérations d'ensemble, sur un terrain de plus de 3000 m², concernant des constructions d'habitations collectives de plus de 5 logements ou d'équipements collectifs, la hauteur totale maximale est fixée à 12 mètres du sol naturel avant travaux au point le plus haut de la construction toutes superstructures comprises

En secteur indicé « x » et « s »:

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.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions de production d'énergie renouvelable. Dans tous les cas, la hauteur totale ne pourra excéder 30 mètres.

En tout état de cause, le projet doit s'intégrer dans son environnement urbain et paysager.

En secteur indicé « s » :

La hauteur n'est pas réglementée.

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.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 une les secteurs couverts par le 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 au dit 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. Néanmoins, d'autres matériaux peuvent être utilisés en façade sous réserve de leur intégration, conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les teintes de façade devront s'intégrer dans leur environnement.

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 1AU 12 : STATIONNEMENT

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).

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.

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 | En fonction des besoins de l’opération |

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Constructions neuves concernées par la réglementation :

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 (habitat, 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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

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 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations d'ensemble, 10% de la superficie de l'unité foncière devront être aménagés en espaces libres, espaces verts ou 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 1AU 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2 AU correspond à des secteurs qui s'ouvriront à l'urbanisation à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU 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.

Afin de ne pas compromettre la cohérence et l'aménagement futur des zones 2AU, le règlement limite les possibilités d'aménagement et de construction. Il permet la gestion et l'entretien des installations et constructions existantes ainsi que le maintien des activités existantes mais en aucun cas la réalisation de nouvelles constructions.

Toutes les zones 2AU sont pour l'instant inconstructibles, jusqu'à une modification du PLU qui en précisera les conditions et règles d'ouverture à l'urbanisation.

La zone 2AU est partiellement concernée par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU) à respecter.

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 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toute nature, même amovibles ou temporaires.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous les conditions ci-après:

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection 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,
- Les clôtures,
- Les ouvrages, outillages techniques et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement,
- 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 aires de stationnement publiques.

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.

Pour les secteurs concernés par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) :

Dans les secteurs concernés par des « Orientations d'Aménagement de Programmation » (OAP) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) : les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements pourront être admis uniquement sous réserve d'être compatible avec les dites « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies ou des emprises publiques un recul pourra être demandé pour des raisons de sécurité ou afin de permettre des aménagements de voies.

Les reculs ne s'appliquent pas dans le cas de surélévation de bâtiments existants, dans la limite de l'emprise de l'immeuble déjà bâti.

ARTICLE 2AU 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.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AU 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

Cette zone comporte des sous-secteurs indicés :

Chacun des indices se réfère à une des caractéristiques suivantes :

- **c = secteur où les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées,**
- **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,
- **m = secteur situé au voisinage de la Maison d'arrêt de Mende et soumis à des prescriptions spéciales,**

La zone A 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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2, notamment le stationnement des caravanes, les carrières, le changement de destination des constructions existantes (excepté celui prévu à l'article A2). Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et non nécessaires à l'exploitation agricole ou au service public (ou d'intérêt collectif) sont interdites.

ARTICLE A2 - 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 :

Dans l'ensemble de la zone A (tous secteurs) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher du bâtiment initial et sous réserve que la surface de plancher totale, extension comprise ne dépasse pas 250 m². Cette extension doit jouxter la construction existante, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale et à condition de s'implanter dans un périmètre de 30 mètres maximum autour de l'habitation (Cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation). Ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, listées en annexe du règlement et repérées par un figuré spécial sur les documents graphiques du règlement : les changements de destination des bâtiments sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Pour les bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, listés en annexe du règlement et repérés par un figuré spécial sur les documents graphiques du règlement : ils 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.
- Les ouvrages techniques divers, installations classées ou non, nécessaires au fonctionnement des services publics ou déclarés d'utilité publique ou à l'intérêt collectif, sous réserve d'être intégrés dans leur environnement.
- 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 affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées dans la zone, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et d'être intégrés dans leur environnement. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni dégrader la qualité paysagère du site.
- Les constructions, installations classées soumises à déclarations ou autorisations, doivent être accompagnées des dispositions nécessaires pour éviter les dangers éventuels aux personnes et aux biens, ainsi que les nuisances sur les milieux environnants.
- Les reconstructions à l'identique des surfaces des bâtiments détruits par un sinistre ou sur une autre parcelle plus adaptée aux besoins de l'activité.
- 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.

Dans les secteurs indicés « c » :

- En secteur indicé « c », ne sont autorisées que les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole, sous réserve qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- En secteur indicé « c », Les constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole. Les nouvelles constructions devront être édifiées à proximité immédiate du bâti existant, sauf impossibilité technique dûment justifiée, afin de former un ensemble cohérent avec ces bâtiments.
- En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Dans les secteurs indicés « m » :

- En zone indicée « m » toute construction est interdite à moins de 6 mètres du mur d’enceinte de la Maison d’Arrêt de Mende.

Dans les secteurs indicés « k » :

- En zone indicée « k », les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de l’accord des services chargés de l’étude de la future RN88 à 2X2 voies. Un refus ou un sursis à statuer pourra être opposé à la demande.

Lexique : Sont définies comme annexes : l’ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique, piscine) rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d’accès direct depuis le bâtiment principal (il s’agit sinon d’une extension).

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.

Pour les secteurs concernés 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 joint en annexe du PLU.

SECTION II - CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 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.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales, notamment le long des RN 88 et RD806, seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu’elles existent.

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 définisse 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.

La disposition du précédent paragraphe n’est pas applicable en cas de réhabilitation ou d’extension d’une construction existante à la date d’approbation de la révision du Plan Local d’Urbanisme.

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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) ALIMENTATION EN EAU :

- **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d’eau potable par 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.

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 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.

- **Eaux usées non domestiques :**

Les constructions destinées à un autre usage que l’habitat, doivent être dotées d’un dispositif de traitement et / ou 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.

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 ainsi que les rejets des garages automobiles, stations-services, aires de lavage de véhicules... entres autres.

- **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 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.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. 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 souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE A 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non règlementé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait:

- à 35 mètres de l'axe de la RN 88 et de la RD 806 pour les habitations et 15 mètres de l'axe de ces voies pour les autres constructions, hors agglomération,

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

Les reculs ne s'appliquent pas dans le cas de surélévation de bâtiments existants, dans la limite de l'emprise de l'immeuble déjà bâti.

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

Lexique : 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 A 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 A 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 A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres.

En secteur « m », la hauteur maximum des bâtiments est fixée à 6 mètres au point le plus haut de la construction.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur doit être adaptée à une bonne intégration dans le site, et 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.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

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 les secteurs couverts par le 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. 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 faîtage 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,

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 A 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:

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 l'environnement.

Pour toute opération, 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 L151-4 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 A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

En secteur indicé « m » : toute plantation d’arbres de haute tige est interdite à moins de 6 mètres du mur d’enceinte de la Maison d’Arrêt de Mende.

La zone A comporte des éléments recensés au titre de l’article L151-19 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 sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

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

ARTICLE A 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

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

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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.

Cette zone comporte des sous-secteurs indicés :

Référence à l'usage (indice secteur):

- **c = construction envisageable (secteurs de taille et de capacité limitée : STECAL, composés de deux sous-secteurs Nc1 et Nc2)**
- **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.

La zone N 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

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.111-48 et R.111-49 du code de l'urbanisme,
- 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 et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site :

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 constructions et installations nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.
- 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.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher du bâtiment initial et sous réserve que la surface de plancher totale, extension comprise ne dépasse pas 250 m². Cette extension doit jouxter la construction existante, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximale et à condition de s'implanter dans un périmètre de 30 mètres maximum autour de l'habitation (Cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation). Ces annexes ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site
- Pour les bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, listés en annexe du règlement et repérés par un figuré spécial sur les documents graphiques du règlement : ils 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 » (STECAL de Sirvens) :

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

- La construction de, au plus, dix logements répartis de la manière suivante : cinq nouveaux logements en Nc1 et cinq nouveaux logements en Nc2,
- 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'extension des bâtiments d'habitation existants à la date de l'approbation du PLU, dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher du bâtiment initial et sous réserve que la surface de plancher totale,

extension comprise ne dépasse pas 250 m². Cette extension doit jouxter la construction existante, sans création de logement supplémentaire.

- La construction d'annexes (garages, piscines, abris, etc...) en continuité de l'habitation existante, et sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

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.

Pour les secteurs concernés 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 joint en annexe du PLU.

Lexique : Sont définies comme annexes : l'ensemble des constructions (garage, abri de jardin, local technique, piscine) rattachées fonctionnellement à la construction principale. Il ne doit pas y avoir d'accès direct depuis le bâtiment principal (il s'agit sinon d'une extension) et ne peut avoir la même destination que la construction principale.

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 définisse 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 nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par 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.

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 (filières 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 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 / ou 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.

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 souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE N 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non règlementé.

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.

Lexique : 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.

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

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

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.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

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 les secteurs couverts 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. 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,

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, 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 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 L151-4 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 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 préconisé 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 L151-19 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 sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone N comporte plusieurs espaces boisés classés ainsi que des espaces boisés isolés.

Ces éléments sont reportés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

ARTICLE N 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ANNEXES DU REGLEMENT

Plan de la ZAC de Ramilles

Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

Liste des bâtiments patrimoniaux à préserver, repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Liste des emplacements réservés

PLAN DE LA ZAC DE RAMILLES



LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L’ARTICLE L151-11 DU CODE DE L’URBANISME

| Numéro | Références cadastrales | Descriptif | Photographie |
|--------|------------------------|---|--|
| 3 | BI 5 | Bâtiment rural traditionnel à façade ordonnancée pour la partie habitation. Toiture en carène à couverture en lauze de schiste, faitage croisé. Deux lucarnes rampantes en retraits sur le versant. Maçonnerie calcaire petit appareil. Souche de cheminée traditionnelle épaisse. |  |
| 11 | AH32 | Petit bâtiment rural abandonné. Toiture en carène en mauvais état, couvert en lauze. Maçonnerie calcaire petit appareil. Une lucarne jacobine pendante. Souche cheminée traditionnelle épaisse. |  |
| 12 | BI 65 | Bel ensemble de plusieurs bâtiments ruraux, dont maison de maître et maison des fermiers, bâtiments à usage de grange et annexes agricoles, l'ensemble bâti en pierres calcaires, enduites à la chaux ou rejointées, et couverts en lauzes de schiste ou ardoises épaisses. La propriété est entourée de murs et terrasses en pierre sèche et de terres agricoles mettant l'ensemble en valeur. |  |
| 13 | BO 46 | Hangars agricoles situés dans le cône de visibilité du château de Bahours. |  |

LISTE DES BATIMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER, REPERES AU TITRE DE L’ARTICLE L151-19 DU CODE DE L’URBANISME

| Numéro | Références cadastrales | Descriptif | Photographie |
|--------|------------------------------|--|--|
| 1 | AE 79 | Ensemble rural en «L» à toiture en carène couvert en lauze. Maçonnerie mixte schiste calcaire à petit appareil. Très mauvaise intégration des panneaux solaires et de certains percements contemporains. |  |
| 2 | AI 2 | Bâtiment rural traditionnel. Toiture en bâtière (tuile béton). |  |
| 4 | BL 56 | Deux bâtiments traditionnels. Deux toitures en bâtière, un appentis. Couverture lauze de schiste à faitage croisé pour l'un et ardoise épaisse pour l'autre. Maçonnerie calcaire petit appareil |  |
| 5 | C 42 C 43 C 45 C 46 | Bel ensemble de plusieurs bâtiments ruraux et bourgeois (éléments remarquables : porche, fenêtre renaissance ...) Toiture en bâtière, couvert en lauze faitage croisé. Maçonnerie calcaire moyen appareil. Restauration récente. |  |

| Numéro | Références cadastrales | Descriptif | Photographie |
|--------|----------------------------|---|--|
| 6 | AI 121 AI 122 AI 125 | Ensemble rural restauré et complété. Toiture en carène ou en bâtière en lauze, à faitage croisé, lucarnes jacobines et rampantes en retrait sur le versant. |  |
| 7 | AI 89 | Ensemble traditionnel. Toiture en bâtière et toiture en carène, couverture lauze, faitage croisé. Lucarnes jacobines en retrait sur versant, souche de cheminée traditionnelle. Présence d'un porche. Maçonnerie calcaire petit appareil. |  |
| 8 | AH 311 AH 318 | Ensemble à façade très ordonnancée. Faitage en bâtière, couverture lauze de schiste ; tour pigeonnière centrale, présence d'un enduit. |  |
| 9 | BH 150 | Ensemble à façade ordonnancée à toiture en lauze. Un toit en bâtière et un toit en carène. Lucarnes jacobines en retrait sur un versant. |  |
| 10 | BH 177 | Ensemble à façade ordonnancée, toiture en bâtière, couvert en lauze, 3 lucarnes jacobines en retrait sur versant. Maçonnerie calcaire petit appareil. |  |

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| Numéro | Objet | Localisation | Surface | Bénéficiaire |
|--------|---|----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 5 | Création d’une voirie débouchant sur la RN88 (Thébaïde) | ZAC de Ramilles | 6 262 m ² | Ville de Mende |
| 7 | Elargissement de voirie | Pré Vival | 130 m ² | Ville de Mende |
| 10 | Aménagement d’un jardin public | Adoration | 17 990 m ² | Ville de Mende |
| 14 | Création d’un parking | Adoration | 5 378 m ² | Ville de Mende |
| 16 | Création d’un parking | Rue des Fleurs | 107 m ² | Ville de Mende |
| 18 | Elargissement de la voie communale n°4 | La Tour | 541 m ² | Ville de Mende |
| 19 | Amélioration desserte existante Sud du Lycée Technique | En Crouzas | 3 970 m ² | Ville de Mende |
| 21 | Liaison entre la Rue du Colonel Thomas et le Chemin de la Résistance (desserte du quartier d’En Crouzas) | En Crouzas | 676 m ² | Ville de Mende |
| 22 | Liaison entre la rue des Iris et la rue Alexandre Bécamel | Rue Bécamel | 866 m ² | Ville de Mende |
| 23 | Bassin de rétention des eaux pluviales – C1 | Roussel haut | 940 m ² | Ville de Mende |
| 24 | Bassin de rétention des eaux pluviales – C3 | Roussel Haut | 690 m ² | Ville de Mende |
| 25 | Bassin de rétention des eaux pluviales – C5 | Roussel | 310 m ² | Ville de Mende |
| 26 | Bassin de rétention des eaux pluviales – C6 | La Safranière | 1 190 m ² | Ville de Mende |
| 27 | Bassin de rétention des eaux pluviales – C7 | Tournant de Jurquet | 250 m ² | Ville de Mende |
| 30 | Bassin de rétention des eaux pluviales – Rivemale Est | Rivemale Est | 2 762 m ² | Ville de Mende |
| 31 | Rocade Ouest de Mende | Rocade Ouest de Mende | 195 126 m ² | Etat |
| 32 | Elargissement de la RD50 | RD 50 | 6 670 m ² | Département de la Lozère |
| 35 | Elargissement chemin | chemin des mulets | 91 m ² | Ville de Mende |
| 36 | Elargissement voie | roussel bas | 3 393 m ² | Ville de Mende |
| 37 | Bassin de rétention | secteur du Chaousse | 1 606 m ² | Ville de Mende |
| 38 | Bassin de rétention | secteur du Chaousse | 1 820 m ² | Ville de Mende |
| 39 | Bassin de rétention | secteur du Chaousse | 2 100 m ² | Ville de Mende |
| 42 | Bassin de rétention | secteur du Chaousse | 550 m ² | Ville de Mende |
| 43 | Bassin de rétention | Secteur valcroze | 2 386 m ² | Ville de Mende |
| 44 | Création de voirie (bouclage) | Chemin de la Safranière | 1 127 m ² | Ville de Mende |
| 45 | Création d’un espace vert, confortant les continuités écologiques, et luttant contre les inondations | Secteur Pont Roupt / Roubeyrolle | 2 944 m ² | Ville de Mende |
| 46 | Aménagement d’une voie de circulation pour tous véhicules, intégrant une partie de voie réservée aux mobilités douces | Adoration | 1 811 m ² | Ville de Mende |
| 47 | Création d’un espace vert, confortant les continuités écologiques | Le Bressal | 1 364 m ² | Ville de Mende |
| 48 | Aménagement et sécurisation du carrefour de Berlière | Berlière | 889 m ² | Ville de Mende |
| 49 | Aménagement d’un espace urbain | Allé Piencourt | 1 856 m ² | Ville de Mende |
| 50 | Aménagement de l’espace panoramique de la Croix du Mont Mimat | Croix du Mont Mimat | 4 607 m ² | Ville de Mende |
| 51 | Extension du réservoir d’eau potable de Chantepedrix et extension du bâtiment de la Communauté de communes Cœur de Lozère | Causse d’Auge | 4 230 m ² | Ville de Mende |
| 52 | Création d’une liaison douce | Tivoli | 932 m ² | Ville de Mende |