

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.

DocuSigned by:

 A3AB08688036460...

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.

DocuSigned by:


Cédric TRAUBAU
urbanisme

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.

DocuSigned by:

 Cédric TROUBAULT
 A3AB0808000460...
 urbanisme

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 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 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.

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.

DocuSigned by:

Cédric TRAUBOU

A3AB08688086480

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) DÉFENSE 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.

DocuSigned by:

 A3AB08688036460...

- **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.

DocuSigned by:

A3AB08688036460...

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.

DocuSigned by:

A3AB08688036460...