

Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article AUb1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage commercial
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUb2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

Une partie de la zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 et AC2). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de la zone est concernée par les servitudes de protection des sites inscrits (servitudes AC2 repérés sur le règlement graphique).

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque Mouvements de Terrains) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est susceptible d'être affectée par des aléas mouvement de terrain (éboulements/Chutes de blocs, affaissements/effondrements, glissements de terrain, retrait-gonflement des argiles) et inondation cartographiés dans les annexes du PLU pour lesquels s'appliquent des principes de prise en compte conformément à l'article 2 des dispositions générales du présent règlement.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude ASI (Périmètre de protection des captages d'eau potable) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 200m² d'emprise au sol
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

5) Périmètre d'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé et matérialisé sur le règlement graphique est soumise à déclaration préalable.

6) Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU). L'urbanisation devra être réalisée en respectant la programmation inscrite dans les OAP.

90

Article AUb3) ACCES ET VOIRIE

1) Voie publique

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Voie en impasse

Les chemins se terminant en impasse doivent permettre le retournement selon les conditions définies en annexe du présent règlement.

3) Voie et accès à créer

Les accès et chemins à créer doivent reprendre les conditions de réalisation définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article AUb4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité ou en téléphonie doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Tous les branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux de téléphone seront réalisés en souterrain.

Lorsqu'une opération d'aménagement nécessite la création de réseau routier, la pose de fourreaux nécessaire à la desserte en réseau numérique sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

5) Collecte des déchets

Pour toute opération impliquant l'obtention d'un permis d'aménager, l'aménagement d'une aire de collecte pourra être exigé.

Article AUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article AUb6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport aux voies publiques existantes ouvertes à la circulation ou le long des voies à créer précisées dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation.

2) Alignement

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

3) Règle d'implantation

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15m à partir de la limite d'emprise.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ou de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

92

Article AUb7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 15m à partir d'une limite séparative latérale. Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ou de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Sauf si préexiste sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AUb8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës ne peut être inférieure à 6m.

Article AUb9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUb10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ou de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les quatre mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m50 à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article AUB11) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Rappel de l'application des servitudes AC1 et AC2

La zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Une partie de cette zone est concernée par les servitudes de protection des sites inscrits (servitude AC2 repérés sur le règlement graphique).

2) Rappel Réglementaire

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.

Les dispositifs et matériaux sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

3) Règles concernant la construction neuve

Toitures

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m²:

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 100 sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture à la Mansart
- La toiture doit être recouverte de tuiles plates dont la couleur sera le brun vieilli ou le noir (aspect ardoise).

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 35
- La toiture doit être recouverte de tuiles dont la couleur sera identique à celle du volume principal

Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux
- Les chiens assis sont autorisés
- Les lucarnes sont autorisées
- Les fenêtres de toit sont autorisées
- Les creusées de toit sont interdites
- Les débords de toit ne devront pas être supérieurs à 40cm.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront la couleur des façades ou des menuiseries.

Ouvertures

Les règles de forme sont uniquement valables pour les ouvertures donnant sur espace public.

Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.
- Les menuiseries seront réalisées sous forme d'ouverture à la française à deux vantaux. Il est admis la présence d'un seul vantail pour les ouvertures ne dépassant 0,80m de large.

Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, les teintes grises, les teintes bordeaux, les teintes marrons, le bleu charrue, le rouge sang de bœuf ou une des couleurs inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.
- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment

- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale de type calcaire du Lot ou les enduits conformes aux indices colorimétriques représenté en annexe du présent règlement
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

La création de nouveau balcon est interdite. Les bolets sont autorisés. Pour la rénovation de ceux existants, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

La pose de volets roulants en saillie avec coffre débordant est interdite.

Clôtures :

Règle de composition :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,90m.
- Les parties maçonnées ne pourront dépasser 0,90m
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations

4) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Le jointement des murs réalisés en pierre naturelle sera réalisé en reprenant le coloris de cette dernière.
- Dans le cas du changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve
- Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservés ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement
- Les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L151-19 ne pourront être rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante

5) Cas d'exemptions :

- Les vérandas sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture dans la limite de 20% de la surface au sol de l'habitation.
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus

Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article AUb12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

3) Stationnement réalisé sur la parcelle

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

4) Stationnement ouvert au public

Une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour quatre lots réalisés.

Article AUb13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1) Espaces boisés classés

Les coupes et abatages sont soumis à autorisation dans les secteurs repérés sur le règlement graphique comme espace boisé classé. Le défrichage y est interdit.

2) Espaces libres

Pour chaque lot, 5% au moins de la superficie devra être gardé en espace libre.

3) Plantations

Les nouvelles plantations seront réalisées à partir d'essences locales dont un échantillonnage est inscrit en annexe du présent règlement. Le laurier palme et les espèces de conifères mono espèce sont interdits.

Article AUb14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.