

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ut***

Comme le définit l'article R151-18 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ut regroupe les zones touristiques, culturelles et ludo-sportives.

### Article Ut1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations à vocation ludo-sportive et de tourisme,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions et installations soumises à condition particulière

### Article Ut2) 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.

62

#### **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**

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 inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

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 AS1 (Périmètre de protection des captages d'eau potable) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude T1 (Servitude relative au chemin de fer) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

#### **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 à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront soit être accolées, soit être intégrées au bâtiment à usage d'activité et avoir une surface de plancher inférieure à 150m<sup>2</sup>.
- Les nouvelles constructions à usage de commerces permettant de commercialiser les productions locales
- L'extension et les annexes d'habitation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.
- Les installations classées sont autorisées si elles ne présentent pas de dangers pour le voisinage, la santé ou la salubrité publique.

#### **Article Ut3) ACCES ET VOIRIE**

63

##### **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) 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 Ut4) 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.

## **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.

64

## **Article Ut5) 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 Ut6) 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 ouvertes à la circulation.

### **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**

Les constructions seront réalisées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum.

### **4) Cas particuliers**

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

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle

- 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.

#### Article Ut7) 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 5m
- 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**

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

##### **3) Cas particuliers**

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

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- 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.
- en cas d'impossibilité technique.

#### Article Ut8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## Article Ut9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article Ut10) 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 constructions 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 Ut11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### **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) Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans les périmètres AC1 et AC2.

### **4) Règles concernant la construction neuve**

#### **Toitures**

##### **Volume principal :**

- 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 ou de toiture terrasse ;
- La toiture doit être recouverte de tuiles plates dont la couleur sera le brun vieilli ou le noir (aspect ardoise).

##### **Autres volumes :**

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 35 sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse ;
- 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 encadrés 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**

##### **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. Les bardages seront appliqués en pose verticale.

#### **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. 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

## **5) Règles concernant les enseignes et les publicités**

En règle générale, elles devront être discrètes et intégrées à l'environnement bâti. Leur positionnement sur la façade et leur dimension pourront être imposées en fonction du caractère de l'immeuble, de sa modénature et de son positionnement dans l'environnement.

Les caissons lumineux, les éléments visant à masquer la façade, les décorations fixes par tubes fluo continu sont interdits.



Seront privilégiés les lettrages découpés, les enseignes drapeau de dimensions réduites plus hautes que larges, les éclairages indirects.

Les « totems » et présentoirs sur voie publique seront en général interdits, en particulier les « personnages » moulés en matière plastique ; ils seront tolérés s'ils sont provisoires, de dimension réduite, de forme, de modénature et de décoration simple et s'ils n'empiètent pas de façon importante sur les espaces publics.

## Article Ut12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

### **1) Condition de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 20m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

### **2) Stationnement à réaliser**

Une place de stationnement sera obligatoire :

- pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat. Pour les constructions de logements sociaux, le nombre de stationnement à prévoir est limité à un par logement.
- pour 25m<sup>2</sup> de surface affectée à un usage de bureaux
- par chambre pour les hôtels
- pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

69

## Article Ut13) 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 Ut14) 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.