

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

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 Ub regroupe l'habitat organisé sous forme mixte. Cette zone est majoritairement desservie par l'assainissement collectif. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les nouvelles constructions à usage commercial
- le changement de destination des bâtiments existants pour un usage commercial
 - les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
 - 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 Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

19

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

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 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.

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

20

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 privée

Tout chemin privé de desserte existant ou à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 4m d'emprise pour un accès desservant deux habitations ou plus.

3) Voie en impasse

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

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 Ub4) 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.

21

Article Ub5) 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 Ub6) 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.

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 10m 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
- 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 Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

22

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 10m 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

- 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.
- 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 Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) 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 Ub11) 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 restauration et la transformation des constructions existantes

Règle générale

- tous travaux portant sur des bâtiments anciens existants doivent en respecter les dispositions d'origine et ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale ;
- les modifications de façades devront s'inscrire dans le respect de la composition initiale, en particulier pour ce qui concerne les percements : proportion, dimensions, matériaux et finition des encadrements, position ;
- les réparations ou modifications de maçonnerie seront exécutées à l'identique des techniques d'origine en respectant l'appareillage et/ou les techniques d'origine

Toitures

- le volume des toitures anciennes est à conserver ou à adapter en fonction du projet, sans altérer la composition de l'ensemble ;
- les matériaux des toitures sont :
 - les lauzes de pierre,
 - les tuiles plates, voire mécaniques,
 - l'ardoise de schiste, éventuellement en agglomération.
 - le mode de pose, les dimensions, les détails de mise en œuvre peuvent faire l'objet de prescriptions particulières selon l'importance patrimoniale de l'édifice ;
- la création de châssis de toit peut être autorisée en nombre limité. Leur dimension devra être adaptée selon les différentes pièces à éclairer. Leur largeur ne devra pas excéder la largeur des fenêtres de l'immeuble concerné. Leur proportion sera plus haute que large et la pose encadrée. La position des ouvrages en toiture doit s'harmoniser avec la composition des façades. Les capteurs solaires devront respecter les consignes ci-dessus.
- la création de lucarnes, en nombre limité, ne devra pas porter atteinte à la volumétrie générale. Les lucarnes auront donc des dimensions réduites, en particulier en largeur, et s'inspireront des modèles existants sur le bâti ancien ;
- toute lucarne d'une largeur supérieure aux fenêtres de façades est interdite ;
- la suppression des lucarnes anciennes est interdite ;
- la suppression des souches de cheminées est interdite.

Enduits

- les enduits de façades seront réalisés au mortier de chaux et de sable de carrière ou équivalent moderne d'une teinte en harmonie avec la pierre locale. Le ciment est à proscrire sur les murs anciens construits en pierre et/ou en terre et dont le mortier est constitué de terre, terre et chaux, chaux et sable ;
- les enduits de ciment existants nécessitant une réfection seront supprimés ou dégradés et remplacés par un enduit au mortier de chaux ou similaire moderne. En cas d'impossibilité technique, ils pourront recevoir une peinture mate naturelle de la même teinte que l'enduit au mortier de chaux.

Joints

Les joints de maçonneries non prévues pour être enduites (bâtiments agricoles en général) seront réalisés au mortier de chaux - joints plats au nu de la pierre, ou joints creux pour conserver au maximum l'aspect de pierres sèche - finition broyée. L'utilisation du ciment est à proscrire sur les maçonneries de pierre qui ont été prévues pour être enduites dès l'origine.

L'aspect de ces maçonneries apparentes n'est pas toujours satisfaisant, en particulier pour les habitations, et les risques d'infiltration d'eau à l'intérieur des murs sont grands ; ce traitement de façade pourra être prohibé selon l'intérêt architectural du bâtiment.

Menuiseries

Les menuiseries seront restaurées ou refaites à l'identique de celle d'origine, en particulier en façades sur le domaine public : les matériaux plastiques ou métalliques

qui ne peuvent pas reproduire l'aspect des menuiseries anciennes sont interdits sur ces façades.

Les clôtures sur rue

Les clôtures existantes anciennes et de qualité seront conservées ou aménagées dans la mesure où il y a lieu de préserver une perspective remarquable. Tout projet de démolition, d'arasement partiel ou de remplacement par une maçonnerie enduite ou une haie végétale qui porterait atteinte au caractère architectural d'une rue, sera refusé.

Les portails seront traités en harmonie avec ceux préexistants dans un environnement proche, dans des matériaux tels que bois, acier teinté de couleur sombre. Une hauteur minimum pourra être demandée en fonction du site.

5) 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). La tuile type Marseille ou mécanique est interdite.

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. 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

6) 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 privilégiées 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 Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ub13) 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 Ub14) 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.