

ZONE AU1

La zone AU1 correspond à l'ensemble des secteurs à urbaniser en priorité, destinée à l'accueil de constructions à vocation d'habitat et aménagée de préférence sous forme d'opération d'ensemble, compatibles avec les schémas de principe mentionnés dans les orientations d'aménagement.

Elle comporte un sous-secteur AU11, destiné à accueillir exclusivement des constructions à usage de loisirs en bordure du Lot non loin de la base de loisirs de Caix. Ce secteur est en assainissement non collectif.

Elle comprend plusieurs secteurs:

- un secteur sur le chemin de Marges à Marieu situé en continuité du tissu urbain.
- un secteur touristique AU11, au lieu dit le Gué de Caix, à vocation d'activités et d'habitat touristiques et d'équipements de loisirs.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Lot, reportée à titre indicatif sur le document graphique. Les constructions ou installations touchées doivent se conformer au règlement du PPRI approuvé joint en annexe du PLU.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE AU1 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites pour le secteur AU1 les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.
- les constructions et installations destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article AU1 2,
- les lotissements à usage d'activités,
- les entrepôts commerciaux,
- Le stationnement de caravanes non lié à l'habitation principale,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration,
- Pour les secteurs compris en zone inondable, l'ensemble des constructions et implantations qui ne respectent pas le règlement du PPRI
- Les constructions et installations agricoles et industrielles et tout type de constructions incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article AU1 2.

Pour le sous secteur AU1L, sont interdits:

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôt, agricole et d'élevage,
- Le stockage de matériaux autres que ceux liés à une activité.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Pour les secteurs compris en zone inondable, l'ensemble des constructions et implantations qui ne respectent pas le règlement du PPRI
- Les constructions à usage de commerce, de bureau et d'habitation sauf celles autorisée à l'article AU1L 2.
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article AU1L 2.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sauf celles autorisée à l'article AU1L 2.

ARTICLE AU1 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L 123-1 7°,
- les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs définis dans le cadre de la délibération du conseil municipal, et dans le périmètre de 500m autour des Monuments Historiques.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes en secteur AU1 sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les lotissements et les constructions à usage d'habitation s'ils sont réalisés de préférence, dans le cadre d'opérations d'ensemble et qu'ils soient compatibles avec les schémas de principe mentionnés dans les orientations d'aménagement.
- La création d'annexes à l'habitat et de piscines à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- L'implantation de constructions et installations à usage d'activités artisanales non polluantes sous réserves qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les modifications et extensions des constructions et installations agricoles si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, et à condition que ces extensions ne dépassent pas 20% de la surface existante à l'approbation du présent PLU.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers ;
- L'ensemble des constructions et installations autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du PPRI.

3. Les occupations et utilisations du sol suivantes en secteur AU1L sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'hébergement, de bureaux, de commerces, les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de loisirs et de tourisme de la zone.
- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations d'aménagement » du présent PLU et : soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans le secteur, et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal ou aux opérations.

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers ;
- L'ensemble des constructions et installations autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du PPRI.

ARTICLE AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

1. accès

Tous les accès (entrée/sortie) sont interdits sur toutes les RD, sauf dans le cas d'un regroupement de plusieurs accès ou de la mise en sécurité des accès nouveaux.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Toute opération doit avoir un minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés aux opérations qu'ils doivent desservir.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

Les voiries doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

3.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

En l'absence de réseau public desservant l'unité foncière, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge une installation d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées ultérieurement au réseau collectif dans l'hypothèse où il desservirait l'unité foncière. Dans ce cas précis, les ouvrages d'assainissement existants devront être supprimés au préalable.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

3.2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

3.3 Réseaux divers

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes.

Dans la mesure du possible les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé pour les parcelles équipées par un système d'assainissement collectif.

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains devra permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur, dont l'alimentation sera de préférence réalisée de manière gravitaire, et permettra l'infiltration des eaux traitées afin d'éviter tout rejet vers les parcelles voisines.

ARTICLE AU1 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur AU1, tout point de la construction le plus proche de l'emprise publique sera implanté soit à l'alignement de l'emprise publique soit avec un retrait maximum de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant un lotissement,
- En raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exiguïté, géométrie,...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent,

Pour le sous secteur AUIL, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'emprise de la voie existante (chemin de Caix).

ARTICLE AU1 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU1 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU1 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur

Pour le secteur AU1:

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+1/2 N

Des hauteurs différentes pourront être autorisées, lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Pour le sous secteur AU1L:

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AU1 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Pour le secteur AU1:

1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales.

2. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Le bac acier teinté et le shingle sombre sont autorisés pour les abris de jardin.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les couleurs des matériaux seront conformes à la charte couleur de la Mairie.

3. Clôture :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties, sur rue, et leur couronnement devront être réalisées soit en enduits à la chaux soit en pierre conformément pierres existant de la zone.

Les clôtures végétales seront réalisées en végétaux d'essences locales mélangées.
La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

4. Toitures :

Les pentes de toiture seront conformes aux pentes existantes riveraines (égal ou supérieur à 35%) Les panneaux solaires ou les panneaux photovoltaïques seront autorisés sous réserve d'intégration sur la construction.

Pour les secteurs AU1, les toitures en terrasse sont interdites, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments. Les toitures seront réalisées en tuiles demi-rondes ou en tuile plate conformément aux toitures riveraines.

Pour les secteurs AU1 I, les toitures terrasses sont autorisées.

5. Volumétrie :

La volumétrie de la construction sera compacte.

Le corps principal d'habitation sera de volumétrie simple (cubique ou parallélépipédique)

Les annexes au corps principal d'habitation seront dans le prolongement ou perpendiculaire à ce dernier et de volumétrie simple (cubique ou parallélépipédique).

6. Dispositions environnementales :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Mouvements de terre

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Les murets et escaliers de pierres traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus.

Traitement des dénivelés

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,20 mètres par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement de loisirs), sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour création d'une pente avale de rattrapage plantée.

Le traitement des dénivelés concernant les terrasses des bâtiments, des parkings ou des mouvements de terrains sera fonction des surfaces des bâtiments implantés.

Si Hauteur du dénivelé inférieur à 1,20 m le talus naturel sera autorisé (les enrochements sont interdits).

Si Hauteur du dénivelé supérieur à 1,20 m le dénivelé sera réalisé en mur de soutènement du type pierre traditionnel ou gabion (les enrochements sont interdits).

Pour le sous-secteur AUIL:

Dispositions générales :

Les constructions et aménagements doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec la fonction touristique.

Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

Les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle sont autorisées si elles répondent aux besoins de l'aménagement touristique.

ARTICLE AU1 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement aura pour dimension 5,50 m x 2,50 m.
Un dégagement devra être prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondantes dans un rayon de 300 mètres sera admise.

ARTICLE AU1 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Autres plantations existantes

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans le sous secteur AU1L, les masses boisées identifiées sur l'orientation d'aménagement devront être préservées.

4. Espaces libres - Plantations :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies d'essence locale et mélangée.

D'une manière générale, les haies végétales préconisées devront être à base de mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales.

ARTICLE AU1 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU0

La zone AU0 correspond à une zone à vocation d'habitat, à urbaniser dans le futur de préférence sous forme d'opération d'ensemble, et dont l'ouverture à l'urbanisation se fera sous réserve de la mise en place des équipements (réseaux), et par une modification ou une révision du PLU.

La zone AU0 comprend le secteur des Planètes, destiné à accueillir de l'habitat à plus long terme.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Lot, reportée à titre indicatif sur le document graphique. Les constructions ou installations touchées doivent se conformer au règlement du PPRI approuvé joint en annexe du PLU.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Sont interdits :

Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf celles autorisées à l'article AU0 2.

ARTICLE AU0 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels

- l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme pris en application de l'article L 123-1 7°,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. Toutefois pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de 40 mètres, au droit des lignes 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4 de l'article de la loi du 15 juin 1906).
- les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs définis dans le cadre de la délibération du conseil municipal, et dans le périmètre de 500m autour des Monuments Historiques.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes à l'habitat, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation.
- L'ensemble des constructions et installations autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions du PPRI.

ARTICLE AU0 3 A AU0 5 :

Non réglementés.

ARTICLE AU0 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes à l'habitat seront implantées à une distance de la limite de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'extension des constructions existantes ainsi que les annexes à l'habitat seront implantées soit en limite séparative, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU0 8 A AU0 12 :

Non réglementés.

ARTICLE AU0 13 :

Non réglementé.

ARTICLE AU0 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.