



Communauté d'Agglomération du Grand Cahors

Modification n°5 du Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Arcambal

Règlement de la zone NAH

Octobre 2017



ZONE NAh

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à une urbanisation future, devant assurer le développement de l'agglomération. L'urbanisation future doit être faite de façon ordonnée.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur NAh1, pour le site de la Barte, où les opérations admises devront respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au dossier de POS valant PLU.
- Un secteur NAL réservé aux activités touristiques et de loisirs.

Des participations pourront être exigées des constructeurs pour la réalisation des équipements en application des articles L 332-6 à L 332-14 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAh.1 - TYPES D'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMIS

a) Sont admis : (sous réserve éventuellement des dispositions fixées au paragraphe b ci-dessous).

- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations représentant un minimum de 5 logements
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants et leurs annexes, à condition qu'ils ne soient pas soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent (relais hertziens, château d'eau, etc.)
- les constructions ou installations nécessaires aux activités touristiques et de loisirs du secteur NAL
- dans le secteur NAh1, les constructions ou installations à destination d'équipements collectifs liés au développement de la commune.
- dans le secteur NAh1 concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation les opérations mixtes liées à des constructions à usage de logements, de commerces, de bureaux ou de services, sous réserve de la réalisation de 25 logements minimum sur l'ensemble du site.

b) Conditions sous lesquelles les occupations et utilisations du sol ci-dessus sont admises :

- Les installations classées ne devront produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects
- Dans les espaces soumis à des risques d'inondations par les crues, des prescriptions de mise hors d'eau des planchers habitables pourront être imposées lors de la délivrance des permis de construire.

ARTICLE NAh.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et artisanal
- Les ouvertures de carrières
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules, définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravane, sauf dans le secteur NAL.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAh.3 - ACCES ET VOIRIE

a) Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

b) Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE NAh.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

c) Eaux pluviales

Tout branchement au réseau public d'évacuation des eaux pluviales est interdit. Il est demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de ré-infiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés.

d) Electricité

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE NAh.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE NAh.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (pour le secteur concerné), à défaut les constructions seront d'une façon générale implantées à l'alignement.

Néanmoins, des implantations spécifiques peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains
- lors de l'étude d'un plan de masse concernant l'aménagement de l'ensemble d'un îlot
- en raison de la topographie ou de la nature du sol
- pour les bâtiments liés à l'exploitation de la route

ARTICLE NAh.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur concerné, à défaut les règles suivantes s'appliquent :

- A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance, mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de la propriété, au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

Une distance minimale de 4m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition, sous réserve du respect des règles de sécurité incendie.

Non réglementé en secteur Nah1.

ARTICLE NAh.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAh.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Dans le secteur NAh1, la hauteur des constructions, à l'exception des installations d'intérêt général, devra être conforme aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur concerné.

ARTICLE NAh.11 ASPECT EXTERIEUR

Cf. article R.111-21 (ancien) du code de l'urbanisme.

Prescriptions d'ordre général

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans le secteur NAh1, les dispositions suivantes s'appliquent :

1 - Façades et matériaux :

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit (parpaing, briques creuses,...)

2 - Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment, à usage d'habitation individuelle, de commerces, de bureaux ou de services, devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre,...

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées :

- en façade :
 - soit d'un mur bahut de 60 cm de haut (maximum) doublé, ou non, de grillage et
 - d'une haie vive
 - soit d'un mur plein
- en limites séparatives
 - soit d'un mur bahut de 60 cm de haut (maximum) doublé, ou non, de grillage et
 - d'une haie vive
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage
 - soit d'un grillage

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

4 - Divers :

Les aires d'entreposage dont la hauteur excède 2 mètres, des dispositions d'écrans paysagers, à dominante végétale, doivent être traités au pourtour de l'aire concernée ou aux limites de l'unité foncière afin d'en atténuer l'impact visuel pour le voisinage.

Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE NAh.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

a) Pour les constructions à usage d'habitation collective :

Une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre de construction avec au minimum une place par logement et une place pour chaque logement social.

b) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété.

c) Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics):

Une place de stationnement par 35m² de surface de plancher hors œuvre nette.

d) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

Une place de stationnement pour deux lits.

e) *Pour les établissements commerciaux :*

- Les commerces courants
 Une surface affectée au stationnement au moins égale à la surface de vente.
- hôtels et restaurants
 Une place de stationnement par chambre
 Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
- salles de spectacles et de réunions Une aire de stationnement pour 5 places

ARTICLE NAh.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES Sans objet.

Dans le secteur NAh1, les espaces libres et plantations doivent respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le secteur concerné et respecter les dispositions suivantes :

- le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
- les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme sont à modérer ou éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION SU SOL

ARTICLE NAh.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAh.15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.