

Département du LOT



Commune de CIEURAC

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

3^{ème} Modification

4 - REGLEMENT

3^{EME} MODIFICATION :

Approuvée le :

Exécutoire le :

3^{ème} modification du POS prescrite le :

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président du Conseil Communautaire du Grand Cahors en date du :

Atelier Sol et Cité
Brigitte FRAUCIEL
Urbaniste opqu - Architecte dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

4

CHAPITRE II - ZONE UE

CARACTERE : Il s'agit d'une zone regroupant principalement des activités artisanales, industrielles, de l'aérodrome, et les entrepôts. Les logements de fonction y sont admis.

Le secteur UE de Cap del Bos correspond au secteur situé entre la piste de l'aérodrome et la RD 820.

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

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

a) SONT ADMIS :

A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

- les constructions liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de l'aérodrome ;
- les lotissements à usage industriel, artisanal et commercial ;
- les installations classées et les équipements collectifs liées aux activités autorisées dans la zone et à condition de ne produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects ;
- les logements indispensables aux activités installées dans la zone (logements de fonction) et leurs annexes ;
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants et leurs annexes ;
- les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent (relais hertziens, château d'eau, etc...) ;

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

- les constructions liées aux activités industrielles, artisanales et de l'aérodrome, à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat,
- Les constructions à usage commercial à condition qu'il s'agisse d'extensions ou d'annexes de l'activité principale implantées sur la parcelle ;
- les logements indispensables aux activités installées dans la zone (logements de fonction) et leurs annexes à condition qu'ils soient liés à l'activité économique du pétitionnaire et à condition d'être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités sauf impossibilité liée à la sécurité des personnes ;
- les installations classées et les équipements collectifs liées aux activités autorisées dans la zone et à condition de ne produire aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects ;
- l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants et leurs annexes ;
- les équipements d'intérêt collectif et service publics lorsque les raisons techniques l'imposent (relais hertziens, château d'eau, etc...) ;
- Les espaces extérieurs de stockage.

ARTICLE UE.2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

SONT INTERDITS :

A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

- les constructions nouvelles de bâtiments non liés aux activités autorisées dans la zone,
- les installations classées autres que celles admises à l'article 1,
- les ouvertures de carrières,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol, définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

- les constructions nouvelles de bâtiments non liés aux activités autorisées dans la zone,
- les installations classées autres que celles admises à l'article 1,
- les ouvertures de carrières,
- la création de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- Les bâtiments de stockage non liés à une activité implantée sur la même parcelle.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 3 – ACCES ET VOIRIE

A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

CF. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, annexé.

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

1 - Accès :

Chaque parcelle sera desservie par un ou plusieurs accès de 5 m minimum.

Ces accès doivent être aménagés de manière à ne pas nuire à la sécurité, ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Aucun accès ne sera autorisé à moins de 50 m du giratoire, ni en direct sur la RD 820.

2 - Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages qu'elles supportent (piétons, cyclistes et véhicules).

La voie principale de desserte aura une largeur de chaussée minimale de 6 m accompagnée de part et d'autre, d'une bande enherbée et/ou minéralisée de 4 m (bande pouvant servir pour les réseaux, pistes cyclables et cheminements piétonniers). Des plantations d'alignement ou d'accompagnement seront réalisées en tenant compte des accès aux parcelles, de la visibilité des véhicules et des besoins techniques.

Les voies secondaires auront une largeur minimale de plateforme de 10 m.

Dans le cas d'un dénivelé à franchir de plus de 1,50 m :

Pour les voies perpendiculaires aux courbes de niveaux, elles seront encadrées par des murs de soutènement.

Dans le cas de voies parallèles aux courbes de niveaux, un seul mur de soutènement sera réalisé côté bas.

Ces soutènements peuvent être constitués par les murs des constructions implantées sur la parcelle.

Pour des hauteurs inférieures à 1,50 m, les abords de la voie seront talutés et végétalisés.

ARTICLE UE .4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

CF. Articles L.421.5 et R.111.12 du Code de l'Urbanisme, annexés.

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux usées sera raccordée au réseau public d'assainissement, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles seront traitées par chaque pétitionnaire sur sa parcelle puis rejetées au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts est formellement interdit.

2.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront collectées par le réseau public pluvial et envoyées dans la noue située en bord de piste.

Les eaux de ruissellement des voies d'accès et des aires de stationnement imperméabilisées feront l'objet d'un traitement avant rejet au réseau pluvial.

3. Réseaux électriques

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

Les éclairages devront être économes en énergie et modulables afin de respecter la faune nocturne et « le triangle noir du Quercy », lieu privilégié et reconnu d'observation des étoiles.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées en observant les reculs suivants :

- RD 820 : 20 m minimum par rapport à l'axe de la RD 820.
- voie de desserte principale de la zone : 10 m minimum de l'axe.
- Autres voies : 5 m minimum de l'axe.

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

- Pour l'extension de bâtiments déjà existants sur la zone dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics lorsque les raisons techniques l'exigent,
- Pour les installations et petits aménagements publics destinés à l'accueil ou la promotion économique (abris, kiosque, RIS).

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 propriété, soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de :

- 5.00 m dans les secteurs UE autre que celui de Cap del Bos,
- 3.00 m dans le secteur UE de Cap del Bos.

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

A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 4,00 m.

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

Néant.

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie de la parcelle.

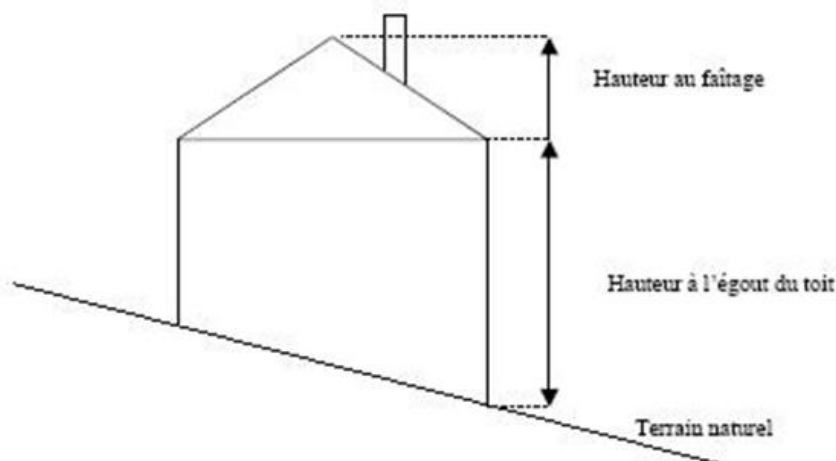
Des dispositions alternatives seront possibles pour les activités liées à l'aérodrome.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR

Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

La hauteur des constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service ne peut excéder 12 m, mesurée du sol naturel (avant remblai) au niveau le plus haut, exception faite d'éléments ponctuels nécessitant une hauteur plus importante (cheminées, silos, etc...).

Lorsqu'ils sont isolés, les bâtiments à usage d'habitation ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 7,00 m mesurée du sol naturel (avant remblai), jusqu'à l'égout du toit.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général ou lorsque les raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc...) après étude particulière d'intégration au site.

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

La hauteur maximale des constructions (faîtage ou acrotère) est fixée à 13 mètres sous réserve de sa compatibilité avec les servitudes aéronautiques et les contraintes liées à l'utilisation de la piste.

La hauteur maximale des brise-vues entourant les stockages sera celle autorisée pour les constructions.

Des dépassements sont autorisés pour les éléments techniques liés aux activités et les équipements d'infrastructure implantés sur les constructions telles que réservoirs, cheminées, machinerie, (...) sous réserve de leur compatibilité avec les servitudes aéronautiques et les contraintes liées à l'utilisation de la piste.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent avoir des hauteurs supérieures sous réserve de respecter les contraintes liées aux servitudes aéronautiques et les contraintes liées à l'utilisation de la piste.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Prescription d'ordre général :

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

A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

CF. article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, ci-annexé.

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

1-Préscription d'ordre général :

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

De manière générale, les constructions et installations implantées sur les terrasses basses, dans la zone de contraintes liées à l'utilisation de la piste et sur les terrasses hautes, en bordure de la RD 820 ne doivent pas être revêtus de matériaux réfléchissants et ne feront pas l'objet d'aménagements lumineux. Ces ouvrages ne doivent pas constituer des sources d'éblouissement pour l'aérodrome ni pour les usagers de la RD 820.

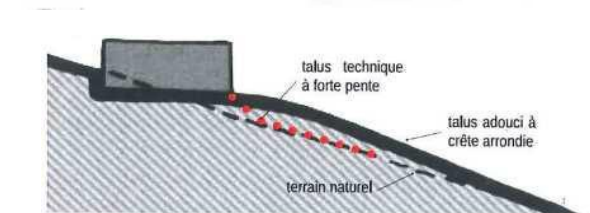
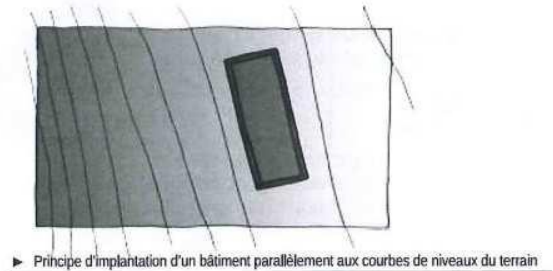
2-Aménagement des abords de la construction, gestion des déblais et remblais :

Pour les activités non liées à l'aérodrome :

En fonction de la position de la parcelle à aménager dans le contexte de la zone, les constructions devront s'adapter au terrain et épouser au maximum les courbes de niveaux.

Les exhaussements et/ou affouillements modifiant la topographie du sol naturel aux abords des constructions ou installations seront limités dans la mesure du possible et soumis aux principes suivants :

- Orienter la grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux,
- Préférer le déblai au remblai,
- En cas de remblais liés aux plateformes d'accueil des constructions, et pour de faibles hauteurs (inférieures ou égales à 1 m), ils seront raccordés au terrain naturel en souplesse par des pentes douces.



Pour les activités liées à l'aérodrome situées en partie basse de la voie centrale de desserte :

L'altimétrie de la plateforme d'implantation des constructions sera liée à l'altimétrie de la voie d'accès depuis la piste.

Les différences d'altimétrie avec la voie centrale seront gérées par des murs de soutènement.

3 - Soutènement :

L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent.

Les soutènements inférieurs à 1,50 m seront constitués de murs en gabions de pierres calcaires du Lot appareillées, de couleur identique à la roche du Causse.

Les soutènements supérieurs à 1,50 m seront constitués soit de murs en béton de teinte proche de la pierre calcaire du Lot, soit de murs en pierre calcaire du Lot, soit des murs de façades des constructions implantées sur les parcelles.

Le long d'une même voie la continuité du type de soutènement est demandée.

4 - Volumes et formes :

Les volumes seront de formes simples et compactes (CF fiche recommandations CAUE 03.1).

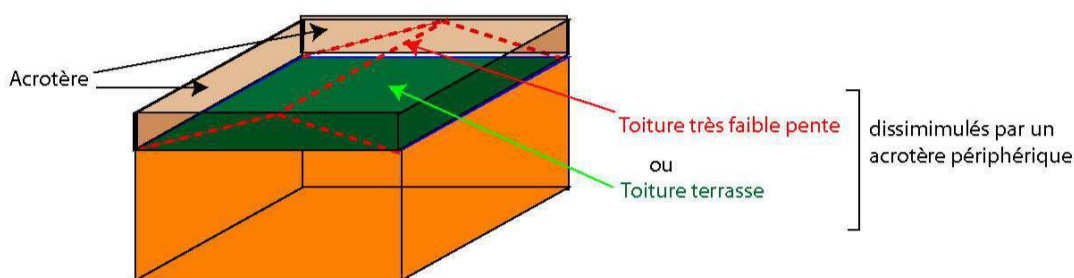
La juxtaposition contiguë de plusieurs volumes est autorisée pour rechercher une adaptation des constructions au terrain naturel ou pour marquer différents usages : deux, trois au maximum. (CF fiche recommandations CAUE 03.2)

5 - Toitures :

La pente maximum de toiture est fixée à 35 %.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Dans le cas des toitures terrasses, ou à très faible pente (moins de 10 %), les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.



Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une disposition alternative pour des raisons architecturales dûment motivées (exemple toitures débordantes dans un matériau contemporain qualitatif).

Les matériaux de toiture devront être non réfléchissants.

Les panneaux photovoltaïques en toiture seront placés de préférence horizontalement pour éviter des vues lointaines ou en surplomb peu qualitatives ou bien seront cachés par les acrotères.

6 - Façades :

La composition de toutes les façades doit rester simple et sobre.

Les enseignes, logos, etc... seront intégrés dans le plan d'une ou plusieurs façades.

Ils ne devront pas occuper plus du 1/dixième de la surface de la façade sur laquelle ils sont implantés et sont interdits en toiture.

Les façades postérieures ou latérales seront traitées avec le même soin que la façade principale. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

7 - Couleur et Matériaux :

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Bardage métallique : gris ou beige, (CF fiche recommandations CAUE 03.4)
- Maçonnerie : enduits ton pierre du Lot, béton ton pierre du Lot,
- Bois : ton naturel,
- Pierres calcaires du Lot : ton beige,
- Briques cuites : rouges,
- Gabions de pierres calcaires du Lot appareillées : ton beige.

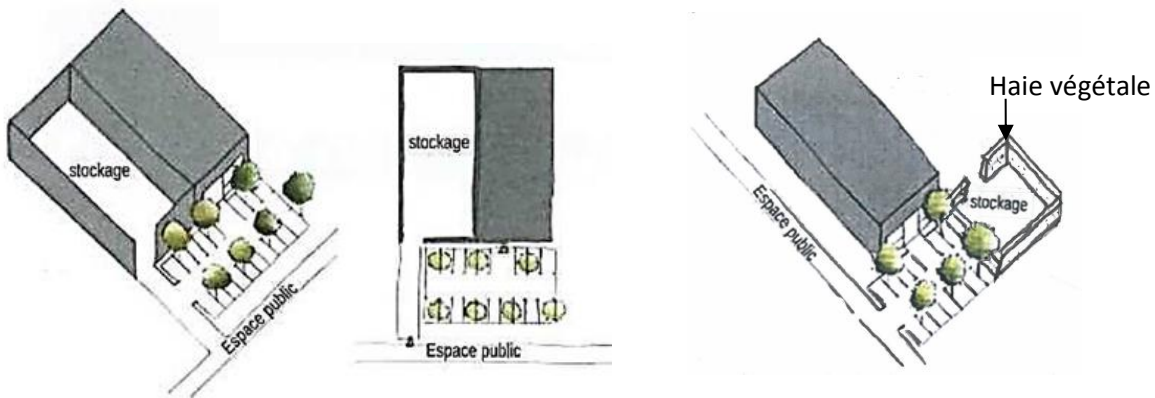
Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec des matériaux utilisés. Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc, par exemple) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, logos, éléments architecturaux particuliers).

8 - Les aires de dépôt et de stockage :

Ces aires devront être dissimulées à la vue depuis la RD 820, ainsi que des différentes voies et accès aux parcelles. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers : brise-vues, haies végétales continues ou discontinues d'essences locales mélangées,

Ces aires seront soit accolées aux constructions implantées sur la parcelle, soit jumelées avec l'aire de stationnement.

La hauteur maximale des dispositifs de brise-vues, en fonction de la nature du stockage est celle autorisée pour les constructions.



9 - Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

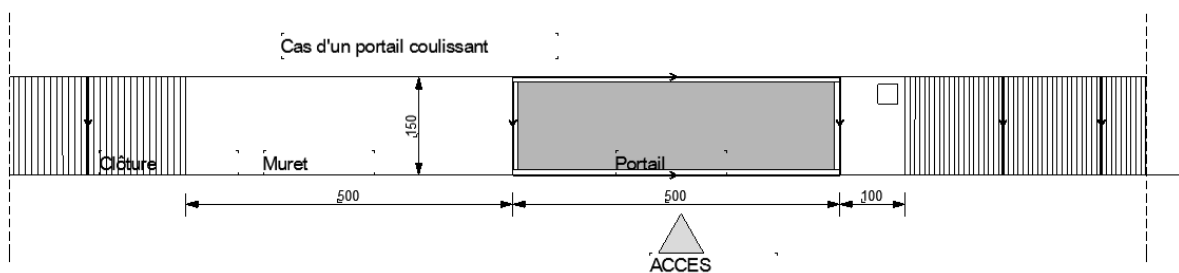
Les clôtures le long de la RD 820, en bord de la voie centrale de desserte, ainsi que les clôtures séparatives entre les parcelles seront constituées de grilles métalliques de teinte grise ou verte foncée, accompagnées ou non de haies végétales, composées d'essences locales mélangées.

Au niveau des accès, les murets devront mesurer entre 1 m et 1,50 m de hauteur et intégreront le nom de l'entreprise, la boîte aux lettres, les compteurs, etc....

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée uniquement pour les zones de stockage attenantes à une construction implantée sur la parcelle.

L'aspect des barrières levantes et des portails doit être simple et discret (teintes sourdes ou neutres) en cohérence avec l'esthétique de la clôture. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des parcelles.



10 - Les aires de collecte des déchets :

Dans le cas d'une gestion non globale de la collecte des déchets, des aires de collecte doivent être conçues au niveau de chaque parcelle pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

Celles-ci seront implantées à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre.

Leurs installations ne seront autorisées que si elles font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site. Elles peuvent être délimitées soit par un muret soit par une haie végétale d'essences locales mélangées.

Leur hauteur maximale sera identique à celle de la clôture soit 2 mètres.

ARTICLE UE.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment :

- bureaux et services : 1 place pour 40 m² de surface de plancher,
- artisanat ou industrie : 1 place pour 150 m² de surface de plancher,
- entrepôts : 1 place pour 200 m² de surface de plancher.

Pour le calcul des modalités sus mentionnées, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non prévues ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements ou constructions sont le plus directement assimilables.

Les aires de parking pourront distinguer les usages de fréquentation (service, personnel, visiteurs).

Les aires de stationnement doivent être plantées et/ou accompagnées d'une haie d'essences locales mélangées pouvant être discontinue en périphérie ou de mouvements de terrain (en étant surbaissées par exemple), de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de stationnement et de rotation des camions seront les plus compactes possible en fonction des besoins et sans plantations.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

A - Dans les secteurs UE autres que celui de Cap del Bos :

Les marges de recul devront faire l'objet d'un aménagement en espace vert planté comprenant des arbres de haute tige et des arbustes principalement sous forme de haies ou massifs.

B - Dans le secteur UE de Cap del Bos :

Pour les séquences en « vitrine » sur la RD 820 et la RD 149B, en fonction des orientations d'aménagement et de programmation, elles pourront être soit plantées de haies végétales constituées d'arbustes d'essences locales mélangées ne dépassant pas la hauteur maximale de la clôture (2,00 m), soit uniquement clôturée.

Pour les autres voies, les marges de recul devront faire l'objet d'un aménagement en espace enherbé, qui pourra être planté principalement sous forme de haies continues ou discontinues ou de massifs d'essences locales mélangées.

La végétalisation des parcelles doit s'harmoniser avec le paysage naturel du Causse du Quercy et plus particulièrement avec « le paysage ouvert de pelouses » de ce secteur.

Les plantations utilisées seront des essences endémiques du Causse et leur organisation s'inspirera du site afin de renforcer et qualifier son image paysagère.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet : supprimé par la loi ALUR.