Communauté d'Agglomération du Grand Cahors

4. Règlement

_ _ _ _ _ _ _ _

4.1 Règlement écrit

Approuvé par délibération du Conseil communautaire le 27/04/2017

Mis en compatibilité dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement (PIL) par arrêté préfectoral en date du

PLU DE CAHORS

Important :

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme. Cela doit permettre un accès aussi rapide et facile, que possible, aux règles applicables.

Toutefois, la commune de Cahors ayant prescrit son Plan Local d'urbanisme avant le 1er janvier 2016 et l'application du décret, la commune reste sur les dispositions de la partie règlementaire en vigueur avant le 1er janvier 2016.

Les articles cités dans ce règlement font donc références :

- **pour la partie règlementaire (articles R) au code de l'urbanisme antérieur au 1er janvier 2016**
- **pour la partie législative (articles L) au code de l'urbanisme entré en vigueur au 1er janvier 2016 pour faciliter la lecture des pétitionnaires.**

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU PLAN LOCAL D'URBANISME 4

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 14

Zones Urbaines 15

Zone UA 16

Zone UB 29

Zone UC 40

Zone UD 51

Zone UH 62

Zone UE 72

Zone UX 80

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 88

Zones A urbaniser 89

Zone 1AU 90

Zone 1AUX 100

Zone 2AU 107

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 114

Zones Agricoles 115

Zone A 116

Zones naturelles 126

Zone N 127

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.123-1 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Il s'applique à la totalité du territoire communal, à l'exception du secteur sauvegardé créé par arrêté interministériel du 13 octobre 1988, conformément aux articles L313-1 à L313-2-1 du code de l'urbanisme.

Article 2 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).

Chaque zone est désignée par une combinaison de lettres majuscules, éventuellement précédée d'un chiffre (ex : UA, UB, UC, 1AU, 2AU, A, N…). La première de ces lettres désignant la catégorie de zone telle que définie à l'article R123-4 du code de l'urbanisme. Les zones peuvent comprendre des secteurs particuliers qui sont désignés par la combinaison de lettres et de chiffres de la zone accompagnée d'un chiffre (ex : UB1, UX2, N2 …).

Article 3 – Adaptations mineures et règles alternatives

L'article L152-3 précise que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 4 – Emplacements réservés

Le plan comporte également des emplacements réservés conformément à l'article L.511-41 du code de l'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme).

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables au dit terrain deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

Les emplacements réservés au P.L.U. figurent sur le plan de zonage

Article 5– Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 6 - Portée respective du règlement du PLU et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du code de l'urbanisme, chapitre relatif aux règles générales d'utilisation du sol (articles R 111.1 à R 111.49), sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code. Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Cependant les prescriptions suivantes restent applicables :

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du PLU

Risque d'inondation

Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin de CAHORS approuvé le 12 janvier 2004, et adapté par arrêté préfectoral en date du dans le cadre de la Procédure Intégrée pour le Logement, s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique dans les espaces reportés au document graphique du PLU. Le dossier du PPRi est annexé au PLU.

Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable

Les périmètres de protection de captage sont établis autour des sites de captages d'eau destinés à la consommation humaine, en vue d'assurer la préservation de la ressource. L'objectif est donc de réduire les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles de la ressource sur ces points précis.

Des dispositions particulières s'appliquent dans ces périmètres. Elles sont précisées dans l'annexe du dossier de PLU relative aux périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.

Article 7 – Rappels

Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux articles L421-3 et R421-27 du code de l'urbanisme.

Sur certains secteurs, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée conformément à l'article R.151-43 alinéa 5 du code de l'urbanisme.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L113-1, L113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Eléments de paysage à protéger

Selon dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Le règlement peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Eléments du patrimoine bâti à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Selon dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Bâtiments pouvant changer de destination

En application de l'article L.151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A et N du PLU sont identifiés dans le document graphique du PLU. Le changement de destination de ces bâtiments est conditionné par la capacité des réseaux à desservir les constructions.

Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue (TVB)

En application de l'article R151-43 alinéa 4 du code de l'urbanisme, le document graphique du présent PLU comprend des espaces et secteurs constitutifs de la trame verte et bleue et identifiés en tant qu'ils contribuent aux continuités écologiques. Ces espaces, dans lesquels une attention particulière doit être portée sur la préservation de la richesse de la biodiversité et des continuités écologiques, font l'objet des règles spécifiques d'occupation du sol.

Lotissements

Comme indiqué dans l'article L.442-9 du code de l'urbanisme :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

Article 8– Règlement de voirie du Grand Cahors

La Communauté d'agglomération du Grand Cahors a approuvé le 05/12/2011 un règlement de voirie communautaire. Ce document annexé au présent PLU s'impose à toutes les autorisations d'urbanisme. Il définit en particulier les droits et obligations du riverain en matière de création ou d'aménagement d'un accès au domaine public, d'implantation des clôtures, d'écoulement des eaux pluviales, d'implantation des constructions par rapport au domaine public, dimensions des saillies autorisées sur le domaine public, etc.

Article 9– Ouvrages publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (articles R.123-7, R.123-8, R.123-9 du code de l'urbanisme).

Article 10– Ouvrages électriques

La commune de Cahors est traversée par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

- LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 CAHORS-CIEURAC
- LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 CAHORS-LUZECH-MEYMES
- LIAISON AERIENNE 63kV N0 1 ST-DENIS CATUS-ST-HENRI
- LIAISON AERO-SOUTERRAINE 63kV N0 1 CAHORS (CLIENT)-ST-HENRI
- LIAISON SOUTERRAINE 63kV N0 1 CAHORS-CAHORS (CLIENT)
- POSTE DE TRANSFORMATION 63 kV CAHORS
- POSTE DE TRANSFORMATION 63 kV CAHORS (S.N.C.F.)
- POSTE DE TRANSFORMATION 63 kV SAINT HENRI

Des dispositions particulières s'appliquent dans les zones concernées par ces ouvrages. Elles sont précisées dans l'annexe du dossier de PLU relative aux servitudes d'utilité publique.

Article 11 – Lexique

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones.

Accès

Lorsque le mot accès est employé pour un accès par voie carrossable.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé ou le cas échéant, la limite entre 2 propriétés dont l'une est dédiée principalement à une voie ouverte à toutes les circulations publiques ou privées

Annexes

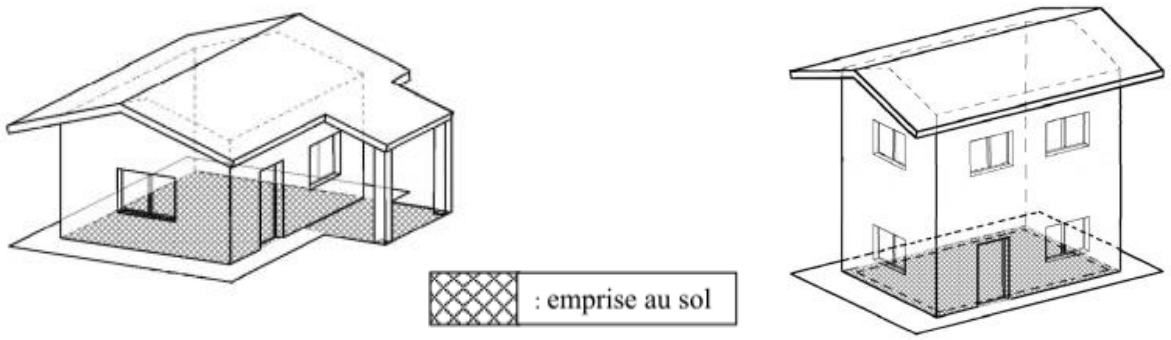
Une annexe est un bâtiment, implanté indépendamment, situé sur le même terrain que la construction principale destiné aux fonctions annexes (garage, remise, abris de jardin,…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m².

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande. Lorsque le terrain est partiellement atteint par une servitude de voirie, la surface du terrain prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Pour la mesurer : les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Concernant le coefficient d'emprise au sol, il est à mesurer à l'échelle de l'unité foncière. En cas de découpage parcellaire, il sera partagé de manière proportionnelle à la taille des parcelles.

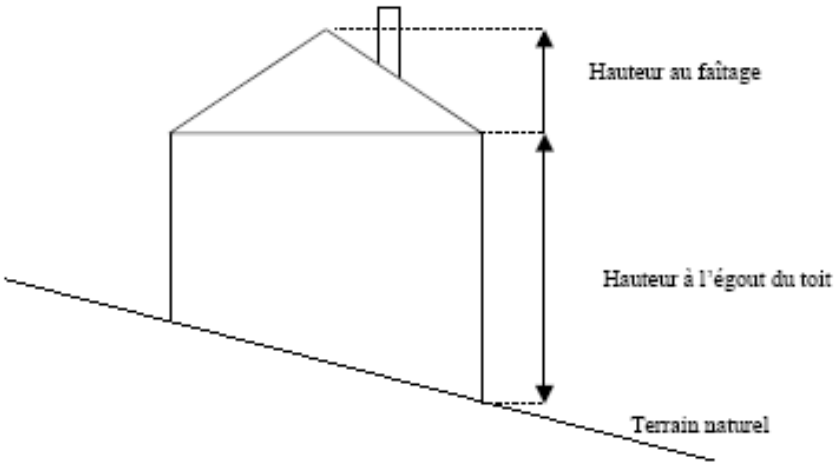
Côte NGF

Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

Hauteurs – Conditions de mesure des terrains en pente

Dans les zones couvertes par le plan des hauteurs limites, la hauteur est exprimée en étages (R+1, R+2+C, R+3+C, etc…). Des hauteurs différentes de celles imposées par le plan des hauteurs limites peuvent être autorisées dans certains cas précisés dans les articles 10 des différentes zones.

Dans les autres zones, la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à compter du point le plus bas de la construction projetée et jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses.



Calcul des hauteurs par niveaux

La réglementation fait souvent appel à la notion de gabarit des constructions afin de faciliter l'intégration architecturale des constructions.

La notion de « R » ou de niveaux « +1, +2, +3 » permet de donner un cadre sans forcément être contraint par une hauteur à l'égout ou au faîtage et rester ainsi plus cohérents avec le bâti environnant.

Un niveau, qu'il soit en Rez-de-Chaussée ou à l'étage, sera compris entre 2,50 m et 3 m.

Un comble aura une hauteur en façade inférieure 2,5m.

Seuls les bâtiments commerciaux et/ ou locaux commerciaux pourront avoir un niveau en RDC supérieur à 3m à condition de respecter la hauteur maximum du bâtiment.

Construction principale

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Egout du toit

Limite basse d'un plan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Essences locales

Le territoire de la commune de Cahors se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction

Façade principale

La façade principale d'une construction est celle faisant face à la limite de la voie. En cas de parcelle donnant sur plusieurs voies, la voie déterminant la façade principale sera laissée au choix du pétitionnaire

Faîtage

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Grilles et grillages

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

Immeubles collectifs ou habitations collectives

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont les constructions comprenant 2 logements et plus.

Limite séparative

Ligne commune séparant deux propriétés privées.

Marge de reculement

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.
Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Opération groupée

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire)

Place de stationnement

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

Plan des Hauteurs Limites

Plan présentant les hauteurs maximum à ne pas dépasser sur la zone UA (centre-ville). La hauteur est exprimée en nombre d'étages.
Exemple : Rez-de chaussée + 1 étage + Comble = R+1+C

Unité foncière

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartement à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du P.L.U. s'appliquent à l'unité foncière.

Prospect

On appelle prospect, l'espace situé entre tout point d'une construction et les limites séparatives ; sa distance est constituée par la mesure de l'horizontale directe au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons inclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. En limite avec le domaine public, les éléments en saillies sont exclus du calcul.

Recul

Le recul est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie.

Cette limite peut être :

- L'axe de la voie
- L'alignement des voies ou de l'emprise publique
- La limite parcellaire

Voies et emprises publiques

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

Réhabilitation

Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et les matériaux actuels (isolation, menuiseries, électricité...).

Restauration

La restauration est le fait de redonner au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques d'époque.

Rez-de-chaussée

Partie d'une construction située au niveau du sol ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

Surface de plancher

L'article L111-14 du Code de l'Urbanisme défini la surface plancher :

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Surface libre de toute construction

Il s'agit de la superficie de la parcelle moins le bâti (principal, annexes…), les accès et le stationnement.

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,…), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,…) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination	Sous-secteurs	Vocation
UA	UA1	Quartiers historiques du centre-ville (hors PSMV) : boucle du Lot, quartiers de la Petite Barre et de Saint-Georges
	UA2	Quartier de Saint-Namphaise
	UA3	Zone urbaine : plaine du Pal Nord
	UA4	Zone urbaine plaine du Pal Sud (abords du Pont Valentré)
	UA5	Zone urbaine : îlot Bessières (anciennes casernes)
UB	UB1	Première couronne de faubourgs et quartiers denses : Sainte-Valérie et Saint-Georges
	UB2	Quartiers résidentiels, avec mixité urbaine (activités et équipements) : Terre Rouge Cabessut, Lamothe, Regourd,
	UB3	Quartier résidentiel de logements collectifs de la Croix de Fer
UC		Quartiers résidentiels pavillonnaires
UD		Extensions pavillonnaires excentrées du centre-ville
UH		Hameaux anciens
UE	UEa	Secteurs d'équipements
UX	UX1, UX2, UX3	Secteurs d'activités économiques

Zone UA

Caractère actuel de la zone

Cette zone est située en limite du secteur sauvegardé à l'intérieur de la boucle du Lot. Elle est occupée essentiellement par des constructions à usage de logement, des bâtiments publics, des commerces et des bureaux. Les formes urbaines denses correspondent à celles d'un centre urbain.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des fonctions notamment celles de l'habitat et de centralité.
- de préserver, de mettre en valeur et permettre l'évolution du tissu bâti du centre-ville.

Cette zone comporte 5 types de secteurs :

- le secteur XIXème : boucle du Lot quartiers de la Petite Barre et de Saint-Georges : UA1
- zone urbaine quartier de Saint-Namphaise : UA2
- zone urbaine plaine du Pal Nord : UA3
- zone urbaine plaine du Pal Sud : UA4
- zone urbaine îlot Bessières : UA5

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU), qui définissent les conditions d'équipement et d'aménagement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone UA :

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'entrepôts lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée
- Les bâtiments agricoles
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les parcs résidentiels de loisirs, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- Les parcs d'attraction, et parcs de loisirs, non liés à un service public ou équipement collectif
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- Les dépôts de toutes natures, en dehors des bâtiments aménagés à cet effet
- Les châssis et tunnels bâchés d'une emprise au sol supérieure à 40 m²

Dans les seuls secteurs UA4 et UA 5 :

Sont interdites toutes occupations du sol non admises à l'article 2.

Article UA 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UA (tous secteurs confondus)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Occupations soumises à conditions dans les secteurs UA1, UA2 et UA3

Sont admises les installations et constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'entraînent pas de nuisances pour l'environnement ou le voisinage.

Dans le seul secteur UA4 :

Sous réserve de respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le secteur, seules sont admises les occupations du sol suivantes :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces, d'artisanat ou de bureaux
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Dans le seul secteur UA5 :

Seules sont admises les occupations du sol suivantes :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations à usage de commerces ou de bureaux
- Les constructions à usage d'habitation (gardiennage), dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des équipements et activités du site

Dans l'ensemble de la zone UA, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Dans les réservoirs de biodiversité sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation).
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

- **Dans les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
  - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

Article UA 3 : Accès et voiries

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone UA

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

Les annexes à la construction principale seront implantées à l'arrière de la construction principale, sauf impossibilité technique.

Dans le seul secteur UA1

La façade principale de tout bâtiment nouveau doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins), ou à la sécurité.

Dans le seul secteur UA2

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins), ou à la sécurité.

Dans le seul secteur UA3

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins), ou à la sécurité.

Dans le seul secteur UA4

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le secteur, qui prévalent.

A défaut, tout bâtiment nouveau doit être implanté à l'alignement des voies existantes ou futures ou à la limite qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins), ou à la sécurité.

Dans le seul secteur UA5

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, par rapport à l'emprise des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UA

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres de la limite séparative.

Dans les seuls secteurs UA1, UA2 et UA3

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la parcelle sur voie est inférieure ou égale à 20 m
- en retrait des limites latérales ou sur une seule limite latérale lorsque la largeur de la parcelle sur voie est supérieure à 20 m

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à 3 mètres.

Dans le seul secteur UA4

L'implantation des constructions devra respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies pour le secteur, qui prévalent.

A défaut, toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit sur les deux limites séparatives
- soit sur une limite séparative au moins.

La distance comptée entre la construction et la seconde limite, sera au moins égale à 3 mètres.

Dans le seul secteur UA5

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), 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 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 (éclairement, ensoleillement, salubrité, sécurité…).

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les hauteurs des constructions ne doivent pas excéder les hauteurs définies par le « Plan des hauteurs limites » annexé au présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (cf. pièce 4-3 du PLU)

En dehors des secteurs concernés par le « Plan des Hauteurs Limites » (quartier Saint-Georges notamment), la hauteur maximale des constructions sera de R+2 + comble ou hauteur des constructions voisines, si elle est supérieure.

Seules peuvent être édifiées au-dessus de ces plafonds :

- les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, …, sans toutefois pouvoir excéder 2 m de hauteur.
- les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sans toutefois dépasser 15 mètres (gabarit R+4+C) et veiller à assurer une bonne intégration avec les tissus urbains voisins. La hauteur des constructions se mesure à partir du terrain naturel avant travaux, par rapport au point le plus bas de la construction projetée, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, ou jusqu'au faîtage.

Des hauteurs inférieures aux dispositions du « Plan des hauteurs limites » pourront être imposées pour :

- Les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection
- Les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

La hauteur des annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

ARTICLE UA 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Dans l'ensemble des secteurs UA :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

Le volume des constructions nouvelles doit être simple et tenir compte du bâti environnant (orientation, volume et aspect extérieur).

Dans le seul secteur UA4 :

Les bâtiments comprendront trois matériaux maximum par unité (hors huisseries et couvertures).

Sera favorisé une sobriété architecturale au travers du choix de teintes naturelles afin d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des projets.

Les rez-de-chaussée doivent recevoir un traitement soigné privilégiant une recherche de transparence. Les rez-de-chaussée aveugles sont interdits.

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

2. Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

3. Façades

Dans l'ensemble des secteurs UA :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, dont la texture sera travaillée sobrement. Les enduits seront lisses, à grain fin ou taloché.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Dans l'ensemble de la zone UA, tous secteurs confondus, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

Dans le seul secteur UA1 :

- A l'exclusion des baies vitrées, des devantures ou vitrine de magasin, les volets roulants sont interdits. Les coffres seront, dans ces cas, intégrés à la construction et rendus non visibles.
- Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Dans le seul secteur UA4 :

- Les enduits seront lisses, à grain fin ou taloché, et de préférence à base de chaux.
- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien. Les matériaux envisagés en façade seront : le verre, le bois, le béton, le corian…, matériaux dont la texture sera travaillée sobrement. Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.
- Dans le cas où plusieurs bâtiments seraient construits sur un même îlot, les couleurs et les matériaux de façades seront travaillés dans un souci de complémentarité et dans les mêmes tons.
- Les façades des parcs de stationnement sur voies et emprises publiques font l'objet d'un traitement particulièrement soigné.
- Il sera apporté un soin particulier au traitement des entrées des espaces de stationnement afin de limiter l'impact des dispositifs d'accès.

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture

4. Toitures

Dans l'ensemble des secteurs UA :

Compte tenu d'une part des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente et à la topographie particulière de la ville qui offre de très nombreuses vues éloignées, le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel.

La règle pour les bâtiments d'habitation est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises ou les toitures terrasses peuvent être autorisées ponctuellement sur la toiture pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

Les autres constructions (équipements publics, activités, ..) pourront utiliser d'autres types de toiture, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation) et ne devront pas dépasser 20 % si le bâtiment est inclus dans un périmètre monument historique, et 50 % dans les autres cas.

Dans le seul secteur UA4 :

Compte tenu de leur visibilité depuis les espaces voisins en surplomb, les toitures doivent être conçues comme une "cinquième façade" et recevoir un traitement soigné,

L'aspect et les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec le caractère patrimonial et paysager du lieu.

Les toitures terrasses sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle;

Si un immeuble ou partie d'immeuble, possède une toiture terrasse, le traitement de la cinquième façade sera obligatoirement soigné. Elles pourront être végétalisées, recouvertes de gravillon (terrasse inaccessibles) ou dalles (terrasses accessibles).

La réalisation ou la reconstitution de couvertures en fibrociment ou tôles ondulées est interdite.

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC; climatisation…) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils ne doivent en aucun cas demeurer en « pose brute ».

5. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage urbain.

Les clôtures traditionnelles (murs pleins, murs bahuts avec grilles en fer forgé…) doivent être préservées et restaurées avec un aspect similaire à la clôture d'origine.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre.

Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 mètre, ils peuvent être surmontés d'une grille non occultée.

L'occultation des grilles pourra être admise, si elle est réalisée par des tôles lisses de la même couleur que la grille.

La hauteur totale des clôtures, grille comprise, ne pourra excéder 2 mètres.

Cependant, des clôtures nouvelles en maçonnerie pleine d'une hauteur supérieure pourront être autorisées, en fonction du contexte urbain, pour s'harmoniser avec les clôtures voisines ou la clôture existante.

Les clôtures latérales sont limitées en hauteur à 2 mètres et doivent être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 mètre, ils peuvent être surmontés d'un grillage.

6. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas imposé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

1. Dispositions applicables aux constructions à usage d'habitation

Les places de stationnement de véhicules qui existent au sein des unités foncières doivent être maintenues ou restituées.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

2. Règles applicables aux autres constructions

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueillis…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L111-20 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes des établissements de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement, pour trois places de spectateur.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets devront préserver dans la mesure du possible les espaces verts et plantations existantes (jardins, bosquets, haies, perspectives paysagères).

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), les aménagements paysagers devront respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la première « couronne » des faubourgs et aux quartiers pavillonnaires et d'habitat collectif qui se sont développés en continuité de la partie la plus urbaine de la ville. La vocation de la zone est mixte (habitat, équipements, artisanat,etc.), les formes urbaines sont très diversifiées et traduisent une diversité d'époque de construction.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter l'implantation et le développement de services, équipements publics, et commerces tout en préservant la fonction résidentielle.
- de préserver le caractère de la zone
- de permettre l'évolution des quartiers de logement collectifs pour favoriser une meilleure intégration avec le reste de la ville.

Cette zone est composée de plusieurs secteurs :

- **UB1** : Faubourgs Sainte-Valérie et Saint-Georges (quartier mixte, habitat collectif, habitat pavillonnaire, équipements, commerces)
- **UB2** : Quartiers résidentiels (habitat individuel ou groupé) avec mixité urbaine (activités et équipements) : Terre Rouge Cabessut, Lamothe, Regourd
- **UB3** : Quartier résidentiel de logements collectifs de la Croix de Fer

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU), qui définissent les conditions d'équipement et d'aménagement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB :

Sont interdits :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les parcs résidentiels de loisirs, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- Les parcs d'attraction non liés à un service public ou équipement collectif
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- Les dépôts de toutes natures, en dehors des bâtiments aménagés à cet effet
- Les châssis et tunnels bâchés d'une emprise au sol supérieure à 40 m²

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UB (tous secteurs confondus)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Occupations soumises à conditions dans l'ensemble de la zone UB (tous secteurs confondus)

Sont admises les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour l'environnement ou le voisinage.

Dans l'ensemble de la zone UB, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Dans les réservoirs de biodiversité sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation).
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

- **Dans les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
  - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU

Dans le seul secteur UB3

Les voies de desserte et les accès seront aménagés en respectant les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **Zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone UB

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées sans référence aux alignements ci-après. Elles seront implantées à l'arrière de la construction principale, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions à usage d'activité et d'équipements publics ou d'intérêt collectif

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le seul secteur UB1

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue
- soit à l'alignement du bâti existant sur les parcelles voisines

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins), ou à la sécurité.

Dans le seul secteur UB2

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins), ou à la sécurité.

Dans le seul secteur UB3

L'implantation des constructions devra respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UB, tous secteurs confondus

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres de la limite séparative.

Dans les seuls secteurs UB1 et UB2

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la parcelle sur voie est inférieure ou égale à 20 m

- en retrait des limites latérales ou sur une seule limite latérale lorsque la largeur de la parcelle sur voie est supérieure à 20 m

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), 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 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 (éclairement, ensoleillement, salubrité, sécurité…).

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) la hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Dans le seul secteur UB1

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres ou la hauteur des constructions voisines, si elle est supérieure.

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sans toutefois dépasser 15 mètres et veiller à assurer une bonne intégration avec les tissus urbains voisins.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :

- les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection
- les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

La hauteur des annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Dans le seul secteur UB2

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres ou la hauteur des constructions voisines si elle est supérieure sans toutefois excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, sans toutefois dépasser 15 mètres et veiller à assurer une bonne intégration avec les tissus urbains voisins.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :

- les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection
- les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

La hauteur des annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans le seul secteur UB3

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les éléments techniques, sous réserve de l'intégration paysagère du projet.

ARTICLE UB 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

Le volume des constructions nouvelles doit être simple et tenir compte du bâti environnant (orientation, volume et aspect extérieur).

2. Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

3. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, dont la texture sera travaillée sobrement. Les enduits seront lisses, à grain fin ou taloché.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

4. Toitures

Compte tenu d'une part des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente et à la topographie particulière de la ville qui offre de très nombreuses vues éloignées, le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel.

La règle pour les bâtiments d'habitation est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises ou les toitures terrasses peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les autres constructions (équipements publics, activités, ..) pourront utiliser d'autres types de toiture, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation) et ne devront pas dépasser 20 % si le bâtiment est inclus dans un périmètre monument historique, et 50 % dans les autres cas.

Dans le seul secteur UB3

Les toitures terrasses sont autorisées pour les logements collectifs, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation).

5. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage urbain.

Les clôtures traditionnelles (murs pleins, murs bahuts avec grilles en fer forgé…) doivent être préservées et restaurées avec un aspect similaire à la clôture d'origine.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre.

Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 mètre, ils peuvent être surmontés d'une grille non occultée.

L'occultation des grilles pourra être admise, si elle est réalisée par des tôles lisses de la même couleur que la grille.

La hauteur totale des clôtures, grille comprise, ne pourra excéder 2 mètres.

Cependant, des clôtures nouvelles en maçonnerie pleine d'une hauteur supérieure pourront être autorisées, en fonction du contexte urbain, pour s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Les clôtures latérales sont limitées en hauteur à 2 mètres et doivent être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 mètre, ils peuvent être surmontés d'un grillage.

6. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas imposé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

1. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation collective ou intermédiaire

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Par ailleurs pour les constructions collectives, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

2. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation individuelle

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

- une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

3. Règles applicables aux autres constructions

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L111-20 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes des établissements de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement, pour trois places de spectateur.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets devront préserver, dans la mesure du possible, les espaces verts et plantations existantes (jardins, bosquets, haies, perspectives paysagères).

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), les aménagements paysagers devront respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les aires de stationnement de plus de 10 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone UC

Caractère de la zone

Quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire, disposant d'équipements publics permettant de poursuivre leur développement urbain, situés dans les secteurs de Bégoux, La Gravette, combe de Fontroqenque…

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de préserver le caractère résidentiel de la zone
- de conforter les liaisons inter-quartiers

Certains secteurs de la zone UC sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU), qui définissent les conditions d'équipement et d'aménagement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les bâtiments agricoles
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- Les dépôts de toutes natures, en dehors des bâtiments aménagés à cet effet
- Les châssis et tunnels bâchés d'une emprise au sol supérieure à 40 m²

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UC

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Règlement de lotissement

Sur le lotissement de l'Orme du Payrat, le règlement du lotissement annexé au présent PLU s'applique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Occupations soumises à conditions dans l'ensemble de la zone UC

Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services, sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour l'environnement ou le voisinage.

Dans l'ensemble de la zone UC, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Dans les réservoirs de biodiversité sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation).
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

- **Dans les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
  - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

2. Implantation

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins), ou à la sécurité.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 10 mètres.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres de la limite séparative

2. <u>Implantation</u>

Les constructions nouvelles, à l'exception des annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² doivent être implantées :

- soit sur une limite latérale au moins, lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure ou égale à 20 mètres
- soit en retrait des limites latérales ou sur une seule limite latérale, lorsque la largeur de la parcelle sur voie est supérieure à 20 mètres. Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait des deux limites latérales, elles devront toutefois être implantées à une distance de 10 mètres maximum d'une de ces deux limites latérales.

En cas de retrait par rapport aux limites séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), 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 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 (éclairement, ensoleillement, salubrité, sécurité…).

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à <u>l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse</u>, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres ou la hauteur des constructions voisines, si elle est supérieure.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :

- les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection
- les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

La hauteur des annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UC 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

Le volume des constructions nouvelles doit être simple et tenir compte du bâti environnant (orientation, volume et aspect extérieur).

2. Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, dont la texture sera travaillée sobrement. Les enduits auront une teinte proche des enduits traditionnels.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

4. Toitures

Pour les constructions d'habitation, le toit de tuiles est préconisé, néanmoins d'autres types de couvertures ou toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les toitures monopentes sont autorisées sur des extensions mesurées et sur les constructions neuves d'une largeur maximale de 7 mètres, avec une pente qui sera perpendiculaire à la longueur du bâtiment.

Les autres constructions (équipements publics, activités, ..) pourront utiliser d'autres types de toiture, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et dans le plan de toiture sans surélévation.

5. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Les clôtures traditionnelles (murs pleins, murs bahuts avec grilles en fer forgé…) doivent être préservées et restaurées avec un aspect similaire à la clôture d'origine.

Les clôtures nouvelles doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage urbain :

- les clôtures seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales

- à défaut, les clôtures pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60m.

6. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas imposé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

1. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation collective ou intermédiaire

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Par ailleurs pour les constructions collectives, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

2. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation individuelle

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

- une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

3. Règles applicables aux autres constructions

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L111-20 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes des établissements de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement, pour trois places de spectateur.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte existants).

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), les aménagements paysagers devront respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

A défaut, dans les projets de construction nouvelle, 25 % au moins de la parcelle devront être traitées en espace vert.

Les aires de stationnement de plus de 10 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone UD

Caractère de la zone

Quartiers à dominante d'habitat individuel, développés sans organisation de l'urbanisation, sous forme diffuse ou en linéaire le long des voies, situés dans les secteurs de Bouydou, Saint-Henri, Lacapelle, La Rozière, Les Ramondies, Saint-Cirice, Arnis…

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectif essentiel de conserver des capacités limitées d'accueil de nouvelles constructions d'habitat majoritairement individuel.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UD sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée dans la zone
- Les bâtiments agricoles
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- Les dépôts de toutes natures, en dehors des bâtiments aménagés à cet effet
- Les châssis et tunnels bâchés d'une emprise au sol supérieure à 40 m²

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UD

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Occupations soumises à conditions dans l'ensemble de la zone UD

Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de services, sous réserve de l'application de la législation sur les ICPE et à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour l'environnement ou le voisinage.

Dans l'ensemble de la zone UD, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Dans les réservoirs de biodiversité sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation).
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

- **Dans les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
  - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

2. Implantation

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 20 mètres.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres de la limite séparative.

2. Implantation

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 3 m et à une distance de 15 mètres maximum d'une des deux limites latérales.
-

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 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 (éclairement, ensoleillement, salubrité, sécurité…).

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

ARTICLE UD 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée

En zone UD :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres ou la hauteur des constructions voisines, si elle est supérieure.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :

- les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection
- les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

La hauteur des annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UD 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

Le volume des constructions nouvelles doit être simple et tenir compte du bâti environnant (orientation, volume et aspect extérieur).

2. Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, dont la texture sera travaillée sobrement. Les enduits auront une teinte proche des enduits traditionnels.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

4. Toitures

Pour les constructions d'habitation, le toit de tuiles est préconisé, néanmoins d'autres types de couvertures ou toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les toitures monopentes sont autorisées sur des extensions mesurées et sur les constructions neuves d'une largeur maximale de 7 mètres, avec une pente qui sera perpendiculaire à la longueur du bâtiment.

Les autres constructions (équipements publics, activités, ..) pourront utiliser d'autres types de toiture, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et dans le plan de toiture sans surélévation.

5. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Les clôtures traditionnelles (murs pleins, murs bahuts avec grilles en fer forgé…) doivent être préservées et restaurées avec un aspect similaire à la clôture d'origine.

Les clôtures nouvelles doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage urbain :

- les clôtures seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales

- à défaut, les clôtures pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60m.

6. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas imposé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

1. <u>Règes applicables aux constructions à usage d'habitation collective ou intermédiaire</u>

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Par ailleurs pour les constructions collectives, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

2. <u>Règes applicables aux constructions à usage d'habitation individuelle</u>

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

- une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

4. <u>Règles applicables aux autres constructions</u>

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L111-20 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes des établissements de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement, pour trois places de spectateur.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte existants).

Dans les projets de construction nouvelle, 30 % au moins de la parcelle devront être traitées en espace vert.

Les aires de stationnement de plus de 10 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone UH

Caractère de la zone

Cette zone concerne les hameaux anciens de Bégoux, La Rozière, Merle, Les Junies, Frayssinet, Les Ramonets, Saint-Cirice …

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UH sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée dans la zone
- Les bâtiments agricoles
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- Les parcs d'attraction et parcs de loisirs, non liés à un service public ou équipement collectif
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- Les dépôts de toutes natures, en dehors des bâtiments aménagés à cet effet
- Les châssis et tunnels bâchés d'une emprise au sol supérieure à 40 m²

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UH

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Occupations soumises à conditions dans l'ensemble de la zone UH :

L'extension des constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux dans la limite de 50% de leur emprise au sol initiale (à la date d'approbation du PLU).

Dans l'ensemble de la zone UH, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Dans les réservoirs de biodiversité sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation).
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

- **Dans les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
  - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

2. Implantation

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins), ou à la sécurité.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² seront implantées à l'arrière de la construction principale, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres de la limite séparative

2. Implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- sur une limite latérale au moins lorsque la largeur de la parcelle sur voie est inférieure ou égale à 20 mètres

- en retrait des limites latérales ou sur une seule limite latérale lorsque la largeur de la parcelle sur voie est supérieure à 20 mètres

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 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 (éclairement, ensoleillement, salubrité, sécurité…).

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UH 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

*RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol **e**xistant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée*

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres ou la hauteur des constructions voisines, si elle est supérieure.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :

- les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection
- les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

La hauteur des annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UH 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

Le volume des constructions nouvelles doit être simple et tenir compte du bâti environnant (orientation, volume et aspect extérieur).

2. Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

3. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, dont la texture sera travaillée sobrement. Les enduits seront lisses, à grain fin ou taloché.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

4. Toitures

Compte tenu d'une part des caractéristiques des constructions existantes qui présentent en grande majorité des toitures à pente et à la topographie particulière de la ville qui offre de très nombreuses vues éloignées, le traitement de la couverture doit être en cohérence avec l'héritage traditionnel.

La règle pour les bâtiments d'habitation est le toit de tuiles, néanmoins les couvertures en ardoises ou les toitures terrasses peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les autres constructions (équipements publics, activités, ..) pourront utiliser d'autres types de toiture, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation) et ne devront pas dépasser 20 % si le bâtiment est inclus dans un périmètre monument historique, et 50 % dans les autres cas.

5. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage urbain.

Les clôtures traditionnelles (murs pleins, murs bahuts avec grilles en fer forgé…) doivent être préservées et restaurées avec un aspect similaire à la clôture d'origine.

Les clôtures sur rue doivent être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre.

Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 mètre, ils peuvent être surmontés d'une grille non occultée.

L'occultation des grilles pourra être admise, si elle est réalisée par des tôles lisses de la même couleur que la grille.

La hauteur totale des clôtures, grille comprise, ne pourra excéder 2 mètres.

Cependant, des clôtures nouvelles en maçonnerie pleine d'une hauteur supérieure pourront être autorisées, en fonction du contexte urbain, pour s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Les clôtures latérales sont limitées en hauteur à 2 mètres et doivent être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 mètre, ils peuvent être surmontés d'un grillage.

6. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas imposé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

1. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation collective ou intermédiaire

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Par ailleurs pour les constructions collectives, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

2. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation individuelle

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

- une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

5. Règles applicables aux autres constructions

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L111-20 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes des établissements de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement, pour trois places de spectateur.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte existants).

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable

ARTICLE UH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Zone UE

Caractère de la zone

Cette zone est à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et comprend les grands équipements de la commune (équipements sportifs, scolaires, administratifs, techniques...).

Elle comprend un sous-secteur UEa, en lien avec les équipements du Département du quartier de Lamothe.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, commercial, artisanal ou hôtelier, non liées au fonctionnement des occupations admises dans la zone
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article 2
- Les bâtiments agricoles et forestiers
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- Les dépôts de toutes natures, en dehors des bâtiments aménagés à cet effet

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UE

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Occupations soumises à conditions dans l'ensemble de la zone UE

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires au fonctionnement (gardiennage et gestion) des installations, équipements et services publics
- L'aménagement et l'extension limitée à 50% d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les annexes aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total

Dans l'ensemble de la zone UE, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

➢ **Dans les réservoirs de biodiversité sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction principale (20 m à partir de tout point du bâtiment principal).
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

➢ **Dans les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
  - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction principale (20 m à partir de tout point du bâtiment principal)
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

2. Implantation

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait par rapport à l'emprise des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

2. Implantation

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone UE , hors secteur UEa :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Dans le seul secteur UEa :

Non règlementé

ARTICLE UE 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :

- les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection

  les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

ARTICLE UE 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

2. Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas imposé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

1. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation collective ou intermédiaire

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Par ailleurs pour les constructions collectives, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

2. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation individuelle

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

- une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

3. Règles applicables aux autres constructions

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L111-20 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes des établissements de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement, pour trois places de spectateur.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte existants).

Dans les projets de construction nouvelle, 10 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert.

Les aires de stationnement de plus de 10 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable.

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit …).

Zone UX

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les quartiers à vocation d'activités qui accueillent des constructions industrielles commerciales ou artisanales.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des activités économiques de la commune
- de permettre le développement qualitatif des activités et une bonne insertion dans leur environnement.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- UX1 correspondant aux zones d'activités à dominante industrielle de Regourd et Englandières
- UX2 correspondant aux zones d'activités à dominante commerciales et artisanales (Les Serres, ZAC de Labéraudie, Le Peyrat, entrée nord, route de Fontrodenque…)
- UX3, correspondant à la zone d'activités de l'Entrée Sud, qui fait l'objet d'une étude de recomposition urbaine et commerciale, destinée à réduire le risque hydraulique et à mettre en valeur l'entrée de ville

Certains secteurs de la zone UX sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU), qui définissent les conditions d'équipement et d'aménagement, avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

De plus, le cahier des préconisations architecturales et paysagères de la ZAC de Labéraudie annexé au présent règlement, s'applique aux projets situés dans le périmètre de la ZAC

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments agricoles et forestiers
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article 2
- les terrassements, affouillements et exhaussements de sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

En secteur UX3

De plus, est interdite toute occupation et utilisation du sol qui aggraverait le risque d'inondation, défini par le Plan de Prévention de Risque d'Inondation approuvé.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UX (tous secteurs confondus)

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions en zone UX1 et UX2

- Les constructions à usage d'habitation si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
- L'aménagement et l'extension limitée à 50% d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les annexes aux habitations existantes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions en zone UX3

- Les constructions à usage d'habitation si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du bâtiment d'activité

Dans l'ensemble de la zone UX, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Dans les réservoirs de biodiversité sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction principale (20 m à partir de tout point du bâtiment principal).
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

- **Dans les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
    - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
    - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction principale (20 m à partir de tout point du bâtiment principal)
- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

2. Implantation

Dans les secteurs UX1 et UX2

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 15 mètres.

Dans le seul secteurs UX3

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

2. Implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres de la limite séparative

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), 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 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 (éclairement, ensoleillement, salubrité, sécurité…).

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UX 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée

Dans les seuls secteurs UX1 et UX3

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les seuls secteurs UX2

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans l'ensemble de la zone UX, tous secteurs confondus

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :

- les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection
- les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments d'infrastructures ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves …), non couverts par la toiture du bâtiment.

ARTICLE UX 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Sur le périmètre de la ZAC de Labéraudie

Il est impératif de se référer au cahier des préconisations architecturales et paysagères de la ZAC de Labéraudie annexé au présent règlement.

Dans le reste de la zone

1. **Dispositions générales**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

2. **Adaptations des constructions et des terrassements à la topographie**

L'implantation des constructions, des voiries internes et espaces de stationnement devra tenir compte de la topographie du site. Les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation des constructions doivent être limités. Les remblais seront proportionnés au volume et à la hauteur des constructions accueillies.

3. **Façades**

Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, espaces de stockage et de stationnement, clôtures et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone.

L'aspect extérieur des constructions et installations doit contribuer à la recherche d'une bonne image pour l'ensemble de la zone et respecter les règles suivantes :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (parpaings,…) est interdit, pour toutes constructions et installations
- les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits pour les façades et vantaux de grande dimension
- le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction
- le nombre de couleurs apparentes se limitera à 3 par construction
- l'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est à proscrire
- les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction

Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

4. Toitures

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits.

5. Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes. Leur hauteur ne pourra excéder 2,5 m.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de

recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L111-20 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes des établissements de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement, pour trois places de spectateur.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), les aménagements paysagers devront respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

A défaut, dans les projets de construction nouvelle, 10% au moins de la parcelle devront être traités en espace vert, prioritairement situés en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace libre.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UX 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit …).

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU… ». Elles comprennent les ensembles suivants :

Dénomination	Vocation
1AU	Zones ouvertes à l'urbanisation, à vocation principale de développement résidentiel, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation annexées
1AUX	Zones ouvertes à l'urbanisation, à vocation principale d'activités, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation annexées
2AU	Zones fermées à l'urbanisation dont l'ouverture à l'urbanisation se fera par évolution du document d'urbanisme

Zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée au développement urbain, principalement résidentiel, ouverte à l'urbanisation sous réserve du respect des conditions d'équipement et d'aménagement définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU), avec lesquels les projets doivent compatibles.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble des zones 1AU, sont interdites :

- Les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les constructions et installations à usage industriel
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée dans la zone
- Les bâtiments agricoles et forestiers
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les parcs d'attraction, parcs de loisirs ou terrains de sports ou de loisirs, non liés à un service public ou équipement collectif
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- Les dépôts de toutes natures
- Les châssis et tunnels bâchés d'une emprise au sol supérieure à 40 m²

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 1AU

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Sont admises dans l'ensemble de la zone 1AU :

- Les constructions et installations destinées à l'habitation, pouvant comprendre certaines constructions à usage d'activités, sous réserve de pas entrainer de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :
    - d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en plusieurs tranches
    - d'être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour chaque unité de la zone
    - de respecter la densité minimale de logements définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour chaque unité de la zone
- L'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 50% d'emprise au sol) des constructions existantes, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone

Dans l'ensemble de la zone 1AU, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Dans les réservoirs de biodiversité sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un

rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation).
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

➢ **Dans les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**
- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
  - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
- Les clôtures sous réserve de permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

L'aménagement des accès devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU).

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

2. Implantation

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins) ou à la sécurité.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 5 mètres.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres de la limite séparative

2. Implantation

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles, doivent être implantées :

- soit sur une limite latérale au moins, lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure ou égale à 20 mètres
- soit en retrait des limites latérales ou sur une seule limite latérale, lorsque la largeur de la parcelle sur voie est supérieure à 20 mètres. Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait des deux limites latérales, elles devront toutefois être implantées à une distance de 10 mètres maximum d'une de ces deux limites latérales

  En cas de retrait par rapport aux limites séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), 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 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 (éclairement, ensoleillement, salubrité, sécurité…).

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) la hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

A défaut, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- R+1 pour les îlots de logements individuels peu denses (cf. OAP pièce 3 du présent PLU)
- R+1+ combles pour les îlots de logements relativement denses (cf. OAP pièce 3 du présent PLU)
- R+2 pour les îlots de logements intermédiaires denses (cf. OAP pièce 3 du présent PLU)

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif pourra être supérieure, sans toutefois dépasser 15 mètres, sous réserve d'assurer une bonne intégration avec les tissus urbains voisins.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

Le volume des constructions nouvelles doit être simple et tenir compte du bâti environnant (orientation, volume et aspect extérieur).

2. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, dont la texture sera travaillée sobrement. Les enduits auront une teinte proche des enduits traditionnels.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

3. Toitures

Pour les constructions d'habitation, le toit de tuiles est préconisé, néanmoins d'autres types de couvertures ou toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les toitures monopentes sont autorisées sur des extensions mesurées et sur les constructions neuves d'une largeur maximale de 7 mètres, avec une pente qui sera perpendiculaire à la longueur du bâtiment.

Les autres constructions (équipements publics, activités, ..) pourront utiliser d'autres types de toiture, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et dans le plan de toiture sans surélévation.

4. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Les clôtures traditionnelles (murs pleins, murs bahuts avec grilles en fer forgé…) doivent être préservées et restaurées avec un aspect similaire à la clôture d'origine.

Les clôtures nouvelles doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage urbain :

- les clôtures seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales

- à défaut, les clôtures pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60m.

5. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas imposé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

1. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation collective ou intermédiaire

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

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

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Par ailleurs pour les constructions collectives, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

2. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation individuelle

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

- une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

3. Règles applicables aux autres constructions

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L111-20 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes des établissements de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement, pour trois places de spectateur.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,… existants).

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), les aménagements paysagers devront respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

A défaut, dans les projets de construction nouvelle, 25 % au moins de la surface de la parcelle devront être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement de plus de 10 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments de patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable

ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit …).

Zone 1AUX

Caractère de la zone

Cette zone est destinée au développement des activités économiques, ouverte à l'urbanisation, sous réserve du respect des conditions d'équipement et d'aménagement, définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent PLU), avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

Cette zone est concernée par les dispositions en terme de recul par rapport à l'axe de la déviation de la RD820, de l'étude prévue à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, jointe en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 1AUX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUX

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel
- les constructions et installations à usage d'entrepôts, lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée dans la zone
- les bâtiments agricoles et forestiers
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article 2
- les terrassements, affouillements et exhaussements de sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravaning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs d'attraction, parcs de loisirs ou terrains de sports ou de loisirs, non liés à un service public ou équipement collectif
- les châssis et tunnels bâchés d'une emprise au sol supérieure à 40 m²

ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 1AUX

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dépôts de matériaux

Les dépôts de matériaux sont admis à condition d'être liés à l'activité principale et d'être positionnés dans un secteur peu visible des voies et espaces publics.

Sont admises dans l'ensemble de la zone 1AUX :

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, de bureau et hôtelier, à condition :
  - d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en plusieurs tranches
  - d'être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour chaque unité de la zone
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone
- Les constructions à usage d'habitation si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

ARTICLE 1AUX 3 : ACCES ET VOIRIES

1. **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

L'aménagement des accès devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU).

L'accès depuis la déviation de la RD820 ne pourra être autorisé qu'après aménagement d'un carrefour giratoire. Aucun accès direct à la RD 820 n'est autorisé.

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU

ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE 1AUX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

2. Implantation par rapport à la déviation de la RD820

Conformément aux dispositions définies par l'étude prévue à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, jointe en annexe du dossier de PLU, l'implantation des constructions et installations devra respecter un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la déviation de la RD820.

3. Implantation par rapport aux autres voies

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite de la voie
- soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la RD8 et des autres voies

Toute implantation différente devra être étudiée avec les services gestionnaires de la voirie.

ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) définies pour la zone, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de 5 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), 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 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 (éclairement, ensoleillement, salubrité, sécurité…).

ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée, ou jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 13 mètres, à compter du point le plus bas de la construction depuis le sol naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère ou jusqu'au faîtage.
- 11 mètres, à compter du premier niveau de plancher du bâtiment jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère ou jusqu'au faîtage.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments d'infrastructures ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves …), non couverts par la toiture du bâtiment.

ARTICLE 1AUX 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

2. Adaptations des constructions et des terrassements à la topographie

L'implantation des constructions, des voiries internes et espaces de stationnement devra tenir compte de la topographie du site.

3. Façades

Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, espaces de stockage et de stationnement, clôtures et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone.

L'aspect extérieur des constructions et installations doit contribuer à la recherche d'une bonne image pour l'ensemble de la zone et respecter les règles suivantes :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (parpaings,…) est interdit, pour toutes constructions et installations
- les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits pour les façades et vantaux de grande dimension
- le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction
- le nombre de couleurs apparentes se limitera à 3 par construction
- l'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est à proscrire
- les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction

Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

4. Toitures

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits.

5. Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes. Leur hauteur ne pourra excéder 2,5 m.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Conformément aux dispositions de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas imposé d'obligation de réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Conformément aux dispositions de l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L111-20 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes des établissements de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement, pour trois places de spectateur.

ARTICLE 1AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements paysagers devront respecter les dispositions des Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU), qui prévalent.

A défaut, 10 % au moins de la parcelle devront être traités en espace vert et être situés prioritairement en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace libre.

Les mouvements de terrain nécessaires de par la morphologie du foncier à l'implantation de tout projet doivent être traités sous forme de terrasses paysagées, avec remblais végétalisés.

ARTICLE 1AUX 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE 1AUX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE 1AUX 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit …).

Zone 2AU

Caractère de la zone

Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune. Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification du P.L.U. ou une révision du P.L.U.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur.
- assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites
- permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

Seule une extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble des zones 2AU sont interdites :

- Les constructions et installations nouvelles, autres que celles admises à l'article 2AU2

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone 2AU

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol suivantes :

- L'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée à 50% d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. **Implantation**

L'extension des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

1. **Implantation**

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres ou pourra égaler la hauteur de la construction existante si elle est supérieure, en cas d'extension.

La hauteur des constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif pourra être supérieure, sans toutefois dépasser 15 mètres, sous réserve d'assurer une bonne intégration avec les tissus urbains voisins.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. **Dispositions générales**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations

énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

Le volume des constructions nouvelles doit être simple et tenir compte du bâti environnant (orientation, volume et aspect extérieur).

2. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, dont la texture sera travaillée sobrement. Les enduits auront une teinte proche des enduits traditionnels.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

3. Toitures

Pour les constructions d'habitation, le toit de tuiles est préconisé, néanmoins d'autres types de couvertures ou toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les toitures monopentes sont autorisées sur des extensions mesurées et sur les constructions neuves d'une largeur maximale de 7 mètres, avec une pente qui sera perpendiculaire à la longueur du bâtiment.

Les autres constructions (équipements publics, activités, ..) pourront utiliser d'autres types de toiture, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et dans le plan de toiture sans surélévation.

4. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Les clôtures traditionnelles (murs pleins, murs bahuts avec grilles en fer forgé…) doivent être préservées et restaurées avec un aspect similaire à la clôture d'origine.

Les clôtures nouvelles doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage urbain :

- les clôtures seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales

- à défaut, les clôtures pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits ou de pierre. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60m.

5. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,… existants).

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable

ARTICLE 2AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A… ».

Zone A

Caractère de la zone

Cette zone concerne des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de permettre exclusivement le développement des activités agricoles et les constructions nécessaires aux besoins des exploitations agricoles, à l'exception de l'évolution des constructions d'habitation existantes, admise sous condition.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article A2 est interdite.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

En zone A, seules sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve du respect de leur propre réglementation
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire, à condition :
    - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
    - que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
    - de ne pas créer de logement supplémentaire
- Les annexes à l'habitation (y compris les piscines) d'une emprise au sol maximale de 40 m² au total, à condition :
    - qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation (30 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
    - qu'elles aient un usage accessoire à la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants. Le changement de destination sera strictement affecté aux occupations suivantes :
    - l'habitat
    - l'hébergement hôtelier
    - l'artisanat, le commerce ou les bureaux
    - la vente directe de produits provenant de l'exploitation

Dans l'ensemble des zones A, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Sur les réservoirs de biodiversité, sont uniquement autorisés, à condition qu'elle n'entraine pas d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public
- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation,
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)

- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants. Le changement de destination sera strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat
  - l'hébergement hôtelier
  - l'artisanat, le commerce ou les bureaux
  - la vente directe de produits provenant de l'exploitation
  - équipements collectifs ou d'intérêt général

➢ **Sur les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition qu'elle n'entraine pas d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public.
- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation, qui ne peuvent s'implanter ailleurs.
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
  - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants. Le changement de destination sera strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat
  - l'hébergement hôtelier
  - l'artisanat, le commerce ou les bureaux
  - la vente directe de produits provenant de l'exploitation
  - équipements collectifs ou d'intérêt général

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

En dehors des espaces urbanisés, situés en bordure des routes départementales RD 653 et RD 820 et de la déviation de CAHORS, l'implantation des constructions ou installations, doit respecter les obligations de recul par rapport aux voies classées à grande circulation, imposées par le Code de l'Urbanisme (article 111-6).

2. Implantation

Pour les constructions agricoles

Elles devront respecter un recul minium de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique

Pour les autres constructions

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 20 mètres.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

2. Implantation

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 3 m

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes à l'habitation (y compris les piscines) de moins de 40 m² d'emprise a sol doivent être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation (30 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation).

Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des bâtiments d'habitation existants
- 40 m² au total pour les annexes des bâtiments d'habitation existants

ARTICLE A 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. La hauteur n'est pas limitée pour les éléments d'infrastructures ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves …), non couverts par la toiture du bâtiment
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation ou même hauteur si elle est supérieure, que le bâtiment existant en cas d'extension
- 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :

- les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection
- les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

ARTICLE A 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

Le volume des constructions nouvelles doit être simple et tenir compte du bâti environnant (orientation, volume et aspect extérieur).

2. Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, dont la texture sera travaillée sobrement. Les enduits auront une teinte proche des enduits traditionnels.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

4. Toitures

Pour les constructions d'habitation, le toit de tuiles est préconisé, néanmoins d'autres types de couvertures ou toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les toitures monopentes sont autorisées sur des extensions mesurées et sur les constructions neuves d'une largeur maximale de 7 mètres, avec une pente qui sera perpendiculaire à la longueur du bâtiment.

Les autres constructions (équipements publics, activités, ..) pourront utiliser d'autres types de toiture, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et dans le plan de toiture sans surélévation.

5. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Les clôtures traditionnelles (murs pleins, murs bahuts avec grilles en fer forgé…) doivent être préservées et restaurées avec un aspect similaire à la clôture d'origine.

A l'exclusion des clôtures agricoles, les clôtures nouvelles doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes :

- les clôtures seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales

- à défaut, les clôtures pourront être constituées de murs en maçonnerie enduite ou de pierre, d'une hauteur maximale de 1 m. S'ils sont surmontés d'une grille, la hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60m

6. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

7. Règles s'appliquent aux constructions agricoles

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

Pour les constructions nouvelles, les toitures monopentes et les toitures terrasses sont interdites.

Il est imposé pour les toits à double pente une répartition des pentes d'au minimum 2/3-1/3.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures monopentes sont autorisées.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine pourront être conservé

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments à usage d'activité agricole d'une superficie inférieure à 1000 m².

Les clôtures autour des sièges d'exploitation seront prioritairement végétalisées et n'excèderont pas une hauteur de 2 m.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et projets, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte existants).

Les bâtiments agricoles devront être intégrés dans le paysage naturel environnant, notamment en veillant à planter des haies bocagères ou champêtres à proximité des bâtiments de grande dimension.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N… ».

Dénomination	Vocation
N	Zones naturelles à préserver
N1	Secteur à vocation de loisirs et de sports
N2	Secteur destiné aux aires d'accueil ou à la sédentarisation des gens du voyage
N3	Terrain de camping et de caravanage
N4	Secteur d'activités de loisirs et de tourisme existantes
N5	Secteur d'activités existantes et isolées
N6	Secteur de valorisation de l'Espace Naturel Sensible du Mont Saint Cyr
N7	Secteur à vocation d'hébergement touristique

Zone N

Caractère de la zone

Cette zone concerne des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle comporte plusieurs secteurs (N1 à N7) dans lesquels certaines occupations du sol peuvent être autorisées sous conditions.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N2 est interdite.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Clôtures

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 10, 11 et 13 de la présente zone.

Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

En zone N, tous secteurs confondus, seules sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve du respect de leur propre réglementation
- Les constructions nécessaires à l'exploitation pastorale ou maraîchère à condition d'être démontables
- Les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux équipements collectifs ou d'intérêt général.
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% d'emprise au sol supplémentaire, à condition :
    - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
    - que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
    - de ne pas créer de logement supplémentaire
- Les annexes à l'habitation (y compris les piscines) d'une emprise au sol maximale de 40 m² au total, à condition :
    - qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation (30 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
    - qu'elles aient un usage accessoire.
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants. Le changement de destination sera strictement affecté aux occupations suivantes :
    - l'habitat
    - l'hébergement hôtelier
    - l'artisanat, le commerce ou les bureaux
    - la vente directe de produits provenant de l'exploitation
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et d'équipements d'intérêt collectif.

Dans les seuls secteurs N1 :

De plus, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- les bâtiments et installations liés aux pratiques d'activités de sports et de loisirs (tribunes, stades, salles des sports,…),
- les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage et limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage,

à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les seuls secteurs N2 :

De plus, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- Les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil ou de sédentarisation des gens du voyage et à leur fonctionnement

Dans les seuls secteurs N3 :

De plus, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- Les terrains spécialement aménagés et autorisés pour le regroupement des campeurs
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies (blocs sanitaires, piscine, aires de jeux et de sports, salle commune, équipements techniques,…)
- Les constructions à caractère commercial dans la limite de 100 m² d'emprise au sol à condition d'être liés à une activité touristique
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires au gardiennage

Dans les seuls secteurs N4 :

De plus, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- l'extension des constructions existantes à caractère commercial, hôtelier ou para-hôtelier et de services directement liés à ces activités, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- les installations et constructions d'équipements nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre et d'une école d'équitation (paddock, carrière, manège, écuries, club-house, accueil, sanitaires …),

à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les seuls secteurs N5 :

De plus, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- l'extension des constructions existantes à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans les seuls secteurs N6 :

De plus, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation pastorale dans le cadre de la mise en valeur de l'Espace Naturel Sensible
- les constructions et installations nécessaires à l'accueil et l'information du public dans le cadre de la mise en valeur de l'Espace Naturel Sensible (notamment centre d'interprétation, musée, toilettes, …)
- les constructions et installations liées aux activités touristiques et de loisirs, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et naturelle du site

Dans les seuls secteurs N7 :

De plus, sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les habitations légères de loisirs (HLL), à condition d'être démontables ou transportables (à l'exclusion des mobil-homes) et sous réserve d'être implantées dans le cadre d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) aménagé à cet effet, classé en hébergement léger au sens du Code du Tourisme, dans la limite de 20 unités d'hébergement au total
- les constructions et installations à usage collectif nécessaires au fonctionnement des occupations autorisées dans le secteur (aire de stationnement, aire de jeux et de loisirs, piscine, salle de bar-restaurant, espace de réception, sanitaires, abris à matériel et constructions techniques…) dans la limite de 400 m² d'emprise au sol au total

Dans l'ensemble des zones N, dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Sur les réservoirs de biodiversité, sont uniquement autorisés, à condition qu'elle n'entraine pas d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public.
- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation.
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
  Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants. Le changement de destination sera strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat
  - l'hébergement hôtelier
  - l'artisanat, le commerce ou les bureaux
  - la vente directe de produits provenant de l'exploitation
  - équipements collectifs ou d'intérêt général

- **Sur les corridors écologiques, sont uniquement autorisés, à condition qu'elle n'entraine pas d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites :**

- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière, ou à leur ouverture au public.
- Les ouvrages et installations d'intérêt général, et notamment ceux en lien avec la gestion du risque d'inondation, qui ne peuvent s'implanter ailleurs.
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions installations existantes
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne vienne pas rompre une continuité écologique
- Les annexes des constructions existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (surface totale sur la base du bâti existant à la date d'approbation du PLU), à condition :
  - qu'elles ne viennent pas rompre une continuité écologique
  - qu'elles soient implantées dans un rayon de 20 m autour de la construction à usage d'habitation (20 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
- Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants. Le changement de destination sera strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat
  - l'hébergement hôtelier
  - l'artisanat, le commerce ou les bureaux
  - la vente directe de produits provenant de l'exploitation
  - équipements collectifs ou d'intérêt général

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité. Cette voie doit être de gabarit suffisant au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

2. Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors, annexé au présent PLU

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, c'est-à-dire si le projet se trouve en zone d'assainissement collectif comme défini par le zonage d'assainissement, conformément à la législation en vigueur et au règlement de service.

En l'absence de réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation et au règlement du service du SPANC. Si les constructions sont situées en zonage d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être raccordées aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être prioritairement collectées, réutilisées ou infiltrées sur la parcelle.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le domaine public, que dans le respect des conditions réglementaires de limitation du débit de fuite applicable aux projets d'urbanisation et notamment du **zonage d'assainissement pluvial***, annexé au Plan Local d'Urbanisme, ainsi que du règlement de service.

** Rédaction sous réserve de l'approbation du **zonage d'assainissement pluvial** de la commune de CAHORS en cours de finalisation*

3. Electricité – Téléphone – Communications numériques

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

4. Collecte des déchets

Les projets devront intégrer, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau…) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

En dehors des espaces urbanisés, situés en bordure des routes départementales RD 653 et RD 820 et de la déviation de CAHORS, l'implantation des constructions ou installations, doit respecter les obligations de recul par rapport aux voies classées à grande circulation, imposées par le Code de l'Urbanisme (article 111-6).

2. Implantation

Pour les constructions agricoles

Elles devront respecter un recul minium de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique

Pour les autres constructions

La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Dans le seul secteur N7

Les constructions et installations nouvelles devront respecter les obligations de recul par rapport à l'axe de la Route Départementale 820, voie classée à grande circulation, imposées par le Code de l'Urbanisme (article 111-6).

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minium de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

2. Implantation

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 3 m

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes à l'habitation (y compris les piscines) de moins de 40 m² d'emprise doivent être implantées dans un rayon de 30 m autour de la construction à usage d'habitation (30 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation).

Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone N, hors secteurs N1, N2, N3, N4, N5 et N6

L'emprise au sol des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des bâtiments d'habitation existants
- 40 m² au total pour les annexes des bâtiments d'habitation existants

Dans les seuls secteurs N2

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière

Dans les seuls secteurs N3

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière

Dans les seuls secteurs N5

L'emprise au sol des constructions est limitée à une extension de 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les seuls secteurs N1, N4, N6

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 20% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Dans le seul secteur N7

L'emprise au sol maximale des constructions et installations autorisées dans l'ensemble du secteur est limitée à **1400 m²** ~~2000 m²~~ au total.

ARTICLE N 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée

Dans la zone N, hors secteurs N1, N2, N3, N4, N5 et N6 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. La hauteur n'est pas limitée pour les éléments d'infrastructures ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves …), non couverts par la toiture du bâtiment
- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation ou même hauteur si elle est supérieure, que le bâtiment existant en cas d'extension
- 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme

Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour :

- les constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur protection
- les constructions nouvelles contiguës aux constructions visées par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, afin de ne pas porter atteinte à l'objectif de protection

Dans les seuls secteurs N1 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans les seuls secteurs N2 , N3, N4 et N6 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans les seuls secteurs N5 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres ou même hauteur que le bâtiment existant en cas d'extension.

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments d'infrastructures ponctuels conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves …), non couverts par la toiture du bâtiment.

Dans les seuls secteurs N7 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

3. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Concernant l'aspect extérieur et l'aménagement des abords des constructions, les projets devront privilégier des dispositions architecturales ou des matériaux permettant d'intégrer les objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, établis en lien avec le contexte urbain et paysager et en concertation avec les services concernés.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encastrer dans le terrain.

Le volume des constructions nouvelles doit être simple et tenir compte du bâti environnant (orientation, volume et aspect extérieur).

4. Constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, …) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

5. Façades

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, dont la texture sera travaillée sobrement. Les enduits auront une teinte proche des enduits traditionnels.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

6. Toitures

Pour les constructions d'habitation, le toit de tuiles est préconisé, néanmoins d'autres types de couvertures ou toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les toitures monopentes sont autorisées sur des extensions mesurées et sur les constructions neuves d'une largeur maximale de 7 mètres, avec une pente qui sera perpendiculaire à la longueur du bâtiment.

Les autres constructions (équipements publics, activités, ..) pourront utiliser d'autres types de toiture, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les dispositifs techniques, éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et dans le plan de toiture sans surélévation.

7. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire et ne doit pas réduire la visibilité pour la circulation publique. De plus, en bordure des voies concernées, les clôtures devront respecter les dispositions du Règlement de Voirie Communautaire du Grand-Cahors.

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

L'aspect et la hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'est pas réglementé.

Les clôtures traditionnelles (murs pleins, murs bahuts avec grilles en fer forgé…) doivent être préservées et restaurées avec un aspect similaire à la clôture d'origine.

Les clôtures nouvelles doivent, par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes :

- les clôtures seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales

- à défaut, les clôtures pourront être constituées de murs en maçonnerie enduite ou de pierre, d'une hauteur maximale de 1 m. S'ils sont surmontés d'une grille, la hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,60m

8. Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade…

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

9. En secteur N7

De plus, les Habitations Légères de Loisirs devront utiliser des matériaux démontables de type bois ou toile. Les mobil-homes ne sont pas autorisés.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Cet article ne concerne que :

- les constructions nouvelles ou changement de destination des constructions existantes
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher

1. Règes applicables aux constructions à usage d'habitation

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

- une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules.

2. Règles applicables aux autres constructions

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et opérations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité, conformément aux dispositions de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Le maitre d'ouvrage devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, indiquer le nombre de places destinées aux besoins de stationnement (personnel, livraisons, clientèle et public accueilli…) de son projet.

Par ailleurs, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos à raison de 1 place pour 10 % de l'effectif (personnel, public…) pouvant être accueilli dans l'opération.

Toute disposition doit être prise pour réserver sur chaque propriété, les dégagements nécessaires aux manœuvres et stationnement des véhicules. Notamment, les places de stationnement réalisées dans la marge de recul d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

Les espaces de stationnement feront l'objet d'un aménagement destiné à réduire leur impact dans le paysage et les rejets d'eaux pluviales.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte existants).

Les bâtiments agricoles devront être intégrés dans le paysage naturel environnant, notamment en veillant à planter des haies bocagères ou champêtres à proximité des bâtiments de grande dimension.

Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

- les bois doivent être conservés et protégés et sont soumis pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet…), identifiés dans le PLU doivent être conservés. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4 du code de l'urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des «pleins et des vides» de manière notable

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.