



Service Urbanisme  
04 66 49 40 12

(à rappeler dans toute correspondance)

<b>DESTINATAIRE</b>	
ETAT DGFIP - Pôle de Gestion domaniale représentée par Monsieur GOURIOU Michael 15 Place Occitane 31039 TOULOUSE	
<b>DOSSIER</b>	<b>N° CU 48095 20 M0038</b>
Demande du : 06/03/2020 Adresse des travaux : 5 BOULEVARD THEOPHILE ROUSSEL 48000 Mende	

Objet : Certificat d'urbanisme opérationnel (Type b)

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint, le certificat d'urbanisme relatif à votre dossier N° **CU 48095 20 M0038**,

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes meilleurs sentiments.

Fait à Mende, le **14 AVR. 2020**

Laurent SUAU  
Maire de Mende







**dossier n°CU 48095 20 M0038**

date de dépôt : **06/03/2020**

demandeur : **ETAT DGFIP - Pôle de Gestion domaniale**

**représentée par Monsieur GOURIOU Michael**

**pour : Dans le cadre de la vente de ces 2 lots, nous avons besoin de connaître les informations d'urbanisme concernant cette parcelle et également de savoir si ces 2 locaux à usage de bureau peuvent être transformés en habitation.**

adresse du terrain : **5 BOULEVARD THEOPHILE ROUSSEL,  
48000 Mende**

## **CERTIFICAT D'URBANISME** délivré au nom de la commune **Opération réalisable**

**Le Maire de Mende,**

**VU** la demande présentée le 06 mars 2020 par ETAT DGFIP - Pôle de Gestion domaniale représentée par Monsieur GOURIOU Michael demeurant 15 Place Occitane, 31039 TOULOUSE, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

indiquant, en application des articles L 410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables à un terrain :

cadastéré : BC117

situé : 5 BOULEVARD THEOPHILE ROUSSEL

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la **Dans le cadre de la vente de ces 2 lots, nous avons besoin de connaître les informations d'urbanisme concernant cette parcelle et également de savoir si ces 2 locaux à usage de bureau peuvent être transformés en habitation..**

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 10/01/2018 modifié le 17/11/2019,  
**VU** le Site Patrimonial Remarquable approuvé le 10/01/2018,

### **CERTIFIE**

**Article 1 :** Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

**Article 2 :** Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

Zone UB : Zone urbaine à caractère central en ordre continu ou semi continu avec implantation préférentielle à l'alignement ou avec un faible retrait. Ce caractère étant moins affirmé le long de l'Allée Piencourt, bordée d'immeubles

plus récents et dont la largeur d'emprise et le traitement des trottoirs lui confère un caractère d'allée résidentielle qui marque bien l'entrée de Mende côté Nord.

La zone UB est concernée par des risques naturels (inondations et mouvements de terrains), repérés par deux trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre elle fait l'objet de règles spécifiques annexées au PLU et rappelées en Titre I du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Le projet devra respecter le règlement de la (ou des) zone(s) concernée(s).  
*Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au certificat.*

**Article 3 :** Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Le terrain est concerné par une : Servitude de protection des monuments historiques (Périmètre de 500 m autour des Monuments Historiques classés et inscrits)  
Le terrain est concerné par un : Site patrimonial remarquable (Zone 1)  
Le terrain est concerné par un : Site patrimonial remarquable (immeuble indifférent)  
Le terrain est concerné par une : Servitude aéronautique de dégagement et de balisage  
Le terrain est concerné par un : Règlement local de publicité 1  
Le terrain est concerné par un : Périmètre des secteurs affectés par le bruit  
Le terrain est concerné par une : Zone de saisine sans seuil (1) pour l'archéologie préventive.

**Article 4 :** Droit de préemption affecté au dossier :

Le terrain est concerné par un : Périmètre où s'applique un droit de préemption renforcé

*Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

**Article 5 :** L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante
Voirie	Oui	Oui
Eau potable	Oui	Oui
Assainissement	Oui	Oui
Electricité	Oui	Oui

**Article 6 :** Les taxes et participations d'urbanisme suivantes applicables au terrain :  
(Articles I 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

### TAXES

L'ensemble des contributions ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

TA Communale	Taux = 4 %
TA Départementale	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

### PARTICIPATIONS

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de

l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

**Participations préalablement instaurées par délibération.**

- Participation du constructeur en PUP (Projet Urbain Partenarial) (Article L.332-11-3 et L.332-11-4)  
 Participation du constructeur en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) (Article L.311-4)

**Article 7 : Observations et prescriptions :**

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Fait à Mende 14 AVR. 2020  
Le  
Laurent SUAU  
Maire de Mende



*Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).*

**Délais et voies de recours :**

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).  
« Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

**Durée de validité du certificat d'urbanisme :**

Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



## ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à caractère central en ordre continu ou semi continu avec implantation préférentielle à l'alignement ou avec un faible retrait. Ce caractère étant moins affirmé le long de l'Allée Piencourt, bordée d'immeubles plus récents et dont la largeur d'emprise et le traitement des trottoirs lui confère un caractère d'allée résidentielle qui marque bien l'entrée de Mende côté Nord.

**La zone UB est concernée par des risques naturels** (inondations et mouvements de terrains), repérés par deux trames spécifiques sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre elle fait l'objet de règles spécifiques annexées au PLU et rappelées en Titre I du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme ;

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux isolés, agricoles et forestières,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et caravaning,
- Les carrières.

### ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### Sont admises, sous les conditions ci-après :

- Les constructions ou installations destinées à l'artisanat, sous réserves que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage ;
- les commerces sont autorisés sous réserves que l'activité ne crée pas de nuisances graves pour le voisinage et que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 400m<sup>2</sup>; L'extension des commerces existants est autorisée dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances.
- Les installations classées soumises à déclarations ou autorisations doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées. Leur fonctionnement ne doit pas occasionner de gêne ou de nuisances vis-à-vis de la vocation de la zone. Elles seront donc accompagnées de toutes les dispositions nécessaires pour éviter les dangers vis-à-vis des personnes et des biens.
- Les aires de stationnement, sous réserve que, par leur importance, leur traitement (aménagement du sol, de l'entrée, plantation ...), elles s'intègrent bien dans le paysage urbain environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve que l'ensemble des mesures prises ne compromette pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ni ne dégrade la qualité paysagère du site.
- Les travaux consécutifs à la mise en conformité (sécurité incendie et accessibilité) des Etablissements Recevant du Public existants pourront déroger au présent règlement, sous réserve qu'aucune autre solution ne soit envisageable.

**Pour les secteurs soumis aux risques naturels (inondation ou mouvements de terrains) :**

Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme en se reportant notamment :

- Pour le risque inondation : à la carte réglementaire et au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels joints en annexe du présent PLU.
- Pour le risque mouvement de terrain (aléas, effondrement, chute de bloc, glissement) : aux règles définies à l'article 2.3 du présent règlement et à la représentation graphique desdits risques jointe en annexe du PLU.

**Pour les secteurs situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR):**

Tout pétitionnaire devra se référer au règlement de celui-ci en complément du présent règlement. Le SPR, servitude d'utilité publique est joint en annexe du PLU.

## SECTION II – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies publiques ou privées nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de la collecte des ordures ménagères...

**a) ACCES**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé est donc inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés, après avis des services compétents, en fonction de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

**b) VOIRIE**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre à la destination et à l'importance des opérations qu'elles desservent.

En tout état de cause elles doivent :

- Permettre la circulation des piétons en toute sécurité, grâce à des aménagements adéquats et conformes à la législation en vigueur,
- Etre aménagées, dans la partie terminale des voies en impasse de plus de 30 m, de façon à permettre le retournement aisé de tous les véhicules, (sauf impossibilité technique dûment justifiée),
- Permettre la défense contre le risque incendie.

Pour des raisons de sécurité, les accès aux routes nationales et départementales seront limités et des solutions alternatives seront privilégiées lorsqu'elles existent.

### ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément à l'article R.431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipement publics, les équipements privés prévus,

Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le service instructeur se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur.



**a) ALIMENTATION EN EAU :**

• **Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement de caractéristiques suffisantes.

• **Eaux superficielles et souterraines :**

En application de l'article L.2224-9 du CGCT, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie.

Conformément aux articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, tout forage non domestique doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la DDT et de la DREAL si la profondeur est supérieure à 10 mètres.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration. L'article L 214-1 du Code de l'Environnement précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles et souterraines, restituées ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

**b) ASSAINISSEMENT :**

• **Eaux usées :**

Eaux usées domestiques :

Conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eau usées.

Eaux usées non domestiques :

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte doit faire l'objet d'une autorisation qui fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Quand le système est séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eaux de refroidissement de climatisation, eaux de pompes à chaleur...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales selon les dispositions du paragraphe « Eaux pluviales » du présent règlement.

• **Eaux pluviales :**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Rejet dans le réseau public :

Seul l'excès de ruissellement de ces eaux pluviales et assimilées pourra être accepté dans le réseau public dans la mesure où l'utilisateur démontrera qu'il a mis en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (bac tampon, rétention, infiltration...)

Pour les infiltrations, celles-ci ne pourront être mises en œuvre qu'à condition que le sous-sol récepteur puisse les supporter et qu'elles n'entraînent pas de modifications de résistance du sol, afin de ne pas causer de désordre sur les terrains environnants.

Les aménagements doivent garantir l’écoulement normal des eaux pluviales par un système séparatif jusqu’à la limite de propriété, permettant un raccordement sur un réseau séparatif public, existant ou à créer, d’évacuation des eaux pluviales.

#### **c) AUTRES RESEAUX**

Tous les réseaux secs devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée et de telle manière que l’installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Toute opération collective doit comporter un local poubelle facilement accessible y compris pour la collecte, depuis le domaine public. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes de permis de construire.

Les installations telles que les compteurs (gaz, eau, électricité...) et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessible depuis le domaine public.

### **ARTICLE UB 5 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Les nouvelles constructions seront équipées d’une connexion possible aux réseaux de télécommunications électroniques et numériques existants ou à créer.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le choix de l’implantation des constructions doit être adapté à l’implantation des bâtiments contigus. En l’absence de bâtiments contigus, un retrait pourra être admis. Si l’implantation de la construction au regard des constructions voisines crée un espace résiduel devant l’immeuble, ce dernier devra être traité de la même façon que l’espace public.

Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourront être exigés pour aménager une visibilité suffisante.

### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L’implantation par rapport aux limites séparatives doit se faire :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres.

Pour les parcelles de grande largeur, l’implantation devra se faire dans un souci d’assurer la continuité avec le front bâti.

- Les règles d’implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives ne s’appliquent pas à leurs parties enterrées (bâtiment dont au moins trois façades ou côtés sont totalement invisibles et sous réserve que le sommet de la construction ou son recouvrement se situe sous ou au niveau de la ligne du terrain naturel)

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

L’implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit se faire en tenant compte de l’implantation des bâtiments existants et de leurs situations respectives les uns par rapport aux autres.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

En tout état de cause, l’implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle ne doit pas faire obstacle :

- A l’approche et à la mise en œuvre des moyens de lutte contre l’incendie,
- A l’ensoleillement des pièces principales d’habitation ou locaux assimilés.

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface de l’unité foncière.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions mesurée du sol naturel existant avant travaux au point le plus haut de la construction, toutes superstructures comprises (la règle de hauteur ne s’applique pas aux éléments techniques, antennes, cheminées, dispositifs de ventilation et autres dispositifs nécessaires au respect des normes d’accessibilité et de sécurité...) ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois une hauteur supérieure pourra être acceptée pour permettre l’adaptation du projet à la volumétrie des bâtiments existants sur l’unité foncière, objet du Permis de Construire. Dans ce cas la hauteur sera limitée à celle du bâtiment contigu.

2. Pour les bâtiments situés le long du Boulevard Théophile Roussel, de l’Allée Piencourt et du Boulevard Britexte, cette hauteur et le nombre de niveaux sont appréciés par rapport au niveau de la voie publique.

*Lexique : Terrain naturel : Pour les constructions nouvelles, le terrain naturel est le sol tel qu’il existe dans son état antérieur avant tous travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis.*

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de l’article R 111-27 du code de l’urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou de l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 ».

1) Toute construction doit être conçue et implantée de manière à conserver le caractère et l’aspect général du secteur ou du site où est édifié le projet et dans l’objectif de participer à la préservation et à l’enrichissement du paysage construit environnant. Aussi, les projets doivent développer une véritable cohérence par rapport aux constructions voisines quant à leur échelle, leur volumétrie, le choix et l’harmonie des matériaux, le rythme et la dimension des percements et leur aspect général.

Les constructions, leurs toitures, leur interface avec le domaine public doivent contribuer par leur nature, leur aspect et leur implantation, à conserver ou améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics.

Le volet paysager de la demande de permis de construire doit au travers de plans, croquis et photomontages, affirmer ces objectifs et la démarche recherchée dans le projet.

2) L’intégration du projet dans son environnement devra notamment être appréciée à partir des points de panorama A, B, C et D, issus du Site Patrimonial Remarquable (SPR) dès lors que le projet est visible de ces points identifiés sur les plans de zonage.

3) Toute référence à une expression architecturale d’une autre région que la vallée du Lot est à proscrire.

4) Les réalisations bioclimatiques et/ou d'architecture contemporaine ne peuvent être acceptées que si l'aspect final de la construction permet, au regard des alinéas précédents, son intégration totale dans le bâti environnant et ne provoque pas de rupture dans l'homogénéité à préserver du site d'implantation (traitements des toits, des façades, des percements).

L'utilisation d'énergie renouvelable peut imposer la mise en place de structure modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment (Panneaux photovoltaïques, Groupes extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, ...), panneaux de chauffe-eau solaire ....). Dans ce cas, ces équipements ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent faire l'objet d'une réelle intégration.

5) Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les teintes à employer devront être conformes au règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

- **Composition, conception :**

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été, tout en respectant les courbes de niveau et l'implantation des constructions avoisinantes.

Tout élément prolongeant le bâtiment principal (accès au garage, terrasses, murs de soutènement, escaliers...) doit être conçu comme un espace construit et paysager.

Dans les secteurs hétérogènes, le projet doit viser la restructuration du tissu en affirmant un parti, une organisation du bâti et de l'espace collectif.

- **Adaptation au terrain :**

La construction doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain. La hauteur des murs à édifier sur le terrain et en limite de propriété devra se limiter au minimum nécessaire.

- **Toitures :**

Les toitures doivent recevoir un traitement soigné (cheminée, égout, fenêtre de toit, et tout élément ponctuel de superstructure). Sauf prescriptions particulières, les toitures doivent être exécutées avec des matériaux n'altérant pas l'harmonie architecturale du bâti existant. En général, par référence à l'architecture de la vallée du Lot, les toitures doivent être de forme simple, sans décrochements excessifs, à deux pentes, le faîtage orienté dans le sens de la plus grande dimension et sans débord en pignon. Toutefois, pour les constructions relevant d'une architecture soit bioclimatique et/ou contemporaine, une typologie différente de toiture peut être autorisée.

- **Matériaux, façades et couleurs**

Les matériaux de façade traditionnels de la vallée du Lot doivent être privilégiés (pierre calcaire, enduits ou joints). Néanmoins, d'autres matériaux peuvent être utilisés en façade sous réserve de leur intégration, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les teintes de façade devront s'intégrer dans leur environnement. Des teintes étrangères à la région sont interdites (bleu, vert, blanc).

L'emploi de parements brillants ou de matériaux réfléchissants ou polis en façade ou toiture est à éviter. Dans le cas de parois vitrées, les verres réfléchissants sont à éviter.

Les matériaux de couverture seront choisis dans les nuances de gris ardoisé au gris sombre.

- **Clôtures**

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes et doivent s'harmoniser (aspect, couleur, hauteur) aux clôtures existantes avoisinantes (contiguës ou non).

Les clôtures doivent être réalisées de manière à laisser aux véhicules sortant des parcelles une bonne visibilité sur la voie publique ou privée.

La hauteur maximale des murs de clôture (ouvrage) ne devra pas excéder 2.5 m de haut par rapport au niveau de la voirie.

La configuration et l'aspect des murs devront être adaptés aux éléments auxquels ils se raccrochent. Une dérogation exceptionnelle peut être accordée pour tenir compte de la configuration de la voie ou du terrain.

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement, y compris pour les deux roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant:

- aux caractéristiques de l’opération
- à son environnement.

Les besoins en stationnement sont déterminés par rapport à des tranches de Surface de plancher. Dès que le projet entame une tranche supérieure, la norme correspondante s’y applique en totalité.

Dans le cas où le nombre total de places de stationnement exigées s’exprime en décimal, il convient d’arrondir au chiffre supérieur. ( ex : 3.5 places correspondent à 4)

Cependant, il doit être réalisé au minimum (voir dispositions particulières ci-dessous):

Destination principale de la construction (sous réserve qu’elle soit autorisée dans la zone)	Nombre de places requises
Logements	1 place par logement de type studio, T1 ou T1 bis 1,5 places pour les autres catégories de logements
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l’Etat	1 place par logement
Bureaux et activités tertiaires	1 place par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres	Selon les besoins de l’opération

Pour les commerces soumis à autorisation d’exploitation commerciale, l’emprise au sol des surfaces bâties et non bâties affectées aux aires de stationnement annexes à ces constructions ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher affectée au commerce.

- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

### **Constructions neuves concernées par la réglementation :**

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l’accessibilité des personnes handicapées. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes conformément à la réglementation en vigueur.

Chacune de ces places devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d’une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton.

### **Opération de rénovation :**

Conformément à l’article L152-4 du Code de l’Urbanisme « L’autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d’Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d’urbanisme ou du document d’urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l’accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

- Modalités de réalisation :

Pour toute opération d’ensemble les dispositions ci-dessus s’appliquent au terrain d’assiette de l’ensemble de l’opération. Les parcs de stationnement peuvent être à niveaux, enterrés ou en surélévation, couverts ou à l’air libre. Les dimensions et caractéristiques des aires de stationnement devront être réalisées conformément à la

règlementation. Suivant la conception de l'opération et du type de stationnement, le service instructeur pourra être amené à demander aux pétitionnaires de traiter de façon paysagère l'ouvrage réalisé.

- Dispositions particulières :

La définition du nombre de places de stationnement s’effectue en fonction de l’usage principal de la construction ou dans le cas d’activités multiples, de façon proportionnelle à la vocation ou à l’usage des surfaces, ou en fonction des déclarations du constructeur.

Le changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher, n’entraîne pas d’obligation de réaliser les places de stationnement à satisfaire au regard de la nouvelle destination.

L’obligation de réaliser des aires de stationnement n’est pas applicable aux travaux de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l’Etat, y compris dans le cas où ces travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d’un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

En cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est tenu d’avoir recours à l’une des solutions de remplacement, à savoir :

- Soit l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
- Soit l’acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres devront être aménagés en espaces d’agrément ou plantés.

Les plantations existantes, hors de l’emprise de la construction à réaliser, doivent être conservées. Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, elles doivent être transplantées ou remplacées par une essence identique. Tout arbre situé à moins de 3 mètres d’une construction nouvelle doit être transplanté ou remplacé par une essence identique.

Tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige d’essence locale, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

La zone UB comporte des éléments recensés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu’elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l’ambiance végétale initiale. Cette disposition n’est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d’intérêt public dès lors qu’ils poursuivent un objectif d’intérêt général et qu’ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d’intérêt paysager localisés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

Conformément à l’article R.431-9 du Code de l’Urbanisme, lors de la demande de permis de construire, le projet architectural devra intégrer un plan masse faisant apparaître les plantations maintenues, supprimées ou créées. Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d’ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.

## **ARTICLE UB 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions neuves et les rénovations répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.