

APP

APPROUVE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE
COMMUNE DE

LANGÉAC



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

1.2

12 JUIL. 2011

LE MAIRE



Jean-Marie FREYDEFONT
Groupe SYCOMORE - URBANISME
M. Avenue Edmond Michelet 41300 Combray Ferrand
N° de téléphone 03 45 25 11 11
e-mail: sycomoreurbanisme@langeac.fr

REVISION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil
Municipal du 20 juin 2003

ARRET DE PROJET

Délibération du Conseil
Municipal du 17 mai 2010

APPROBATION

Délibération du Conseil
Municipal du

**MODIFICATIONS - REVISIONS
PARTIELLES
MISES A JOUR**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

11 JUIL. 2011

SOMMAIRE

TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	24

TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	31
---------------------------------------	----

□ TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	39
--------------------------------------	----

□ TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	44
ANNEXES	50

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

⊗ **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Langeac.

⊗ **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L111.9, L111.10, L421.3, L421.4, L421.5, R111.2, R111.3.2, R111.4, R111.14.2, R111.15, R111.21, R442.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique créées en application de législations particulières qui sont reportées en annexe dans le présent Plan Local d'Urbanisme,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le Droit de Prémption Urbain institué par la commune,
- Le décret n°2002-89 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 concernant l'archéologie préventive. Au terme de cette loi, les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées au Service Régionale de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Clermont-Ferrand.
- Les prescriptions nationales d'aménagement annexées au présent PLU: articles L 110, L 111.1.1, L 111.1.4, L 121.10 du Code de l'Urbanisme,
- La loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement,
- La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991,
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- La loi bruit du 31 décembre 1992,
- La loi paysage du 8 janvier 1993,
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- Les dispositions et prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental,
- Les occupations et affectations du sol sont soumises au PPRI.

⊗ **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones Urbaines (U) qui font l'objet du titre 2 du règlement,
- Zones à Urbaniser (AU) qui font l'objet du titre 3 du règlement,
- Zones Agricoles (A) qui font l'objet du titre 4 du règlement,
- Zones Naturelles (N) qui font l'objet du titre 5 du règlement.

⊗ **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Article L 123.1 : « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes... ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA

UB

UC

UI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre les secteurs bâtis les plus anciens de la commune : centre bourg et villages anciens dans lesquels il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

Le bourg centre est soumis aux dispositions de la ZPPAUP en cours d'élaboration.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Les abords de la RD 585 sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe du PLU, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité du Code de l'Urbanisme à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont

irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UA1 - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle.
- Les constructions et installations nouvelles à usage d'activités agricoles.
- Les dépôts et aires de stockage.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnés à UA2.
- Les carrières.

● **ARTICLE UA2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumée...).
- Les entrepôts commerciaux liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, les autorisations et occupations du sol doivent aussi respecter les conditions fixées au règlement ZPPAUP.

Dans les secteurs inondables, les autorisations et occupations du sol admises doivent aussi respecter les conditions fixées au règlement PPRI.

Le secteur de La Chalède (bourg de Langeac) ainsi que dans les villages de Chadernac, Marsanges et Barlet étant marqués par la présence de cavités souterraines héritées de l'époque minière, les projets devront être précédés d'une reconnaissance sur le terrain permettant de localiser les éventuelles zones à risque afin d'en tenir compte dans les choix d'implantations et la conception.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

● ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - Lorsque le réseau collectifs n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel.

ENERGIES RENOUVELABLES

- Les éoliennes sont interdites
- Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont invisible depuis l'espace public immédiat.

● ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

REQUIL

- Les constructions doivent être implantées à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en retrait lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

● ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

- Dans les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débord de toit non compris.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

● **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Implantation libre.

● **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial.

- La hauteur des constructions :
 - Elle ne pourra excéder 12 mètres, une tolérance de 1 pourra être admise pour des motifs architecturaux justifiés pour des édifices ou des équipements ayant une valeur représentative ou symbolique.
 - En bordure des voies, elle sera définie par rapport à la hauteur des constructions contiguës existantes augmentée ou diminuée d'un étage.
 - Pour les aménagements ou la reconstruction de bâtiments existants, la hauteur actuelle pourra être conservée ;
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieure, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée.
- Les climatiseurs ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public immédiat. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Toitures

- Les toitures seront à faible pente (inférieure à 30° ou 57%) recouvertes de tuiles de terre cuite de couleur rouge.
- En cas des restaurations de bâtiments, la couverture pourra être reconstituée dans le matériau d'origine de la construction : zinc, ardoises.
- La création de terrasses est admissible au dernier niveau des constructions. Elles doivent rester ponctuelles et représenter moins de 15% de la surface de la construction.
- Les couvertures en bitume, tuiles béton ou tôles ondulées ne sont pas autorisées.

Murs et enduits

- Pour les restaurations :
 - Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes, sera composé de chaux aérienne ou hydraulique, de sable fin ou grossier, de pigments naturels.
 - Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits sauf s'ils sont d'origine.
- Pour les constructions neuves :
 - D'autres matériaux pourront être utilisés.
 - Le béton apparent est autorisé sur la totalité ou sur des éléments partiels de façade à condition qu'il ait une finition parfaite lissée, bouchardée ou sablée.

Descentes d'eau

- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.

Devantures et enseignes commerciales en cas de réhabilitation de bâtiment existant

- Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs lignes séparatives ne pourra se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant. La modénature de la devanture devra correspondre au rythme de découpage des façades des immeubles correspondant et respecter leur structure.
- Les auvents ne sont autorisés qu'à condition d'être individualisés par percement et en feuillure de ces derniers.
- Les devantures ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le premier étage. Elles devront dégager totalement les piedroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles.
- L'agencement des devantures devra faire correspondre les parties pleines (trumeaux) et les parties vides (baies) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs.
- Les devantures seront établies à l'intérieur des baies en libérant les tableaux destinés à rester visibles.
- En aucun cas deux percements consécutifs ne pourront être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire existant.
- Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture nocturne doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture : leur mécanisme ne doit présenter aucune saillie sur l'extérieure par rapport à l'aplomb du mur de façade.
- L'usage massif de couleurs vives ou criardes est interdit : elles ne pourront être tolérées qu'en quantité modérée sur des parties limitées de la devanture ou éléments secondaires.
- La pose d'enseignes sur balcon, garde-corps, toitures, terrasses n'est pas autorisée.
- Le nombre d'enseignes est limité à une enseigne appliquée et une enseigne en potence pour chaque devanture sur une même rue.
- Les enseignes appliquées ne doivent pas être placées au dessus des allèges des baies du premier étage.
- Les enseignes de type caisson lumineux en plastique, ainsi que les éléments en fluorescent ne sont pas autorisés.

Clôtures

- Les clôtures existantes composées de murets en pierre seront conservées.
- Les nouvelles clôtures seront composées de murets ou de grilles métalliques posées sur un muret bas (0,40 mètres de hauteur)

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

Les règles ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves ou à des reconstructions. En cas d'aménagement d'immeubles existants sans reprise de gros œuvre, ces normes pourront être réduites s'il est prouvé l'impossibilité technique de réaliser le nombre de places exigées.

● **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre les secteurs d'extension qui sont déjà en partie construits et où les équipements existants ou projetés à court terme, le site et le relief permettent de construire un assez grand nombre de logements y compris immeubles collectifs.

On distingue trois sous-secteurs :

- UBa correspondant aux quartiers périphériques du centre bourg soumis partiellement aux dispositions de la ZPPAUP en cours d'élaboration (quartier de la Gare et quartier du Moulin);
- UBb correspondant aux secteurs d'extension plus récents;
- UBc correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation identifié au PPRI. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Les abords de la RD 585 sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe du PLU, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité du Code de l'Urbanisme à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Mais les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UB1 - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle.
- Les constructions et installations nouvelles à destination agricoles.
- Les dépôts et aires de stockage.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes, en zone UBa et UBb.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs isolées.
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées sauf celles mentionnés à UB2.
- Les carrières.

● **ARTICLE UB2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage.
- Les entrepôts commerciaux liés à une activité de vente sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les terrains de caravanes exclusivement en zone UBc.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs couverts par la ZPPAUP, les autorisations et occupations du sol doivent aussi respecter les conditions fixées au règlement ZPPAUP.

Dans les secteurs inondables, les autorisations et occupations du sol admises doivent aussi respecter les conditions fixées au règlement PPRI.

Le secteur de La Chalède (bourg de Langeac) ainsi que les villages de Chadernac, Marsanges et Barlet étant marqués par la présence de cavités souterraines héritées de l'époque minière, les projets devront être précédés d'une reconnaissance sur le terrain permettant de localiser les éventuelles zones à risque afin d'en tenir compte dans les choix d'implantations et la conception.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sur la voirie départementale seront réduits au stricte minimum. Ils seront interdits sur ces voies lorsqu'il y aura possibilité d'accès par une autre voie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

● **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- **Eaux usées :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - Lorsque le réseau collectifs n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- **Eaux pluviales :** Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront :
 - Soit être rejetées dans le réseau EP existant sous réserve de limiter le débit rejeté,
 - Soit feront l'objet d'interventions à la parcelle.

Des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

- **Dans le périmètre ZPPAUP**
 - Les éoliennes sont interdites
 - Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont invisibles depuis l'espace public immédiat.

● **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

⑥ **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

RAPPEL

- Les dispositions du présent article, ainsi que les marges de reculement portées au plan, ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes déjà en dérogation, sous réserve que cette dernière ne s'en trouve pas aggravée.

RECUIL

- En UBa, l'implantation des constructions à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation est souhaitée sur les voiries d'une largeur supérieure à 8 mètres.

Lorsqu'une construction est implantée avec un recul par rapport à l'alignement, ce dernier devra être matérialisé par une clôture (mur de 1 mètre de haut, muret de 0,50 mètre surmonté d'une grille métallique ou haie végétale et grillage).

- En UBb les constructions peuvent être édifiées :
- A la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou prévues au plan à condition que ces dernières aient plus de 8 mètres de plateforme ;
 - A 4 mètres au moins de l'axe de la voie le long des autres voies.
- En UBc les constructions peuvent être édifiées :
- Soit à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou prévues au plan
 - Soit à 2 mètres au moins de la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou prévues au plan
- L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

⑥ **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- En UBa:
- L'implantation des constructions se fera d'une limite séparative à l'autre dans le cas de parcelles étroites (<10 mètres),
 - Dans les autres cas l'implantation en limite séparative reste possible.
 - Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débord de toit non compris.
- En zone UBb et UBc :
- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives lorsque la hauteur en tout point au droit de la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres ;
 - Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débord de toit non compris .

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.
- **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**
 - Implantation libre sous réserve qu'elle garantisse un « droit au soleil » satisfaisant à l'ensemble des constructions.
 - En zone inondable, des règles d'implantation pourront être imposées après étude de chaque cas particulier.
- **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**
 - En zone inondable, l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier pour laisser le libre écoulement des eaux.
- **ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**
 - La hauteur des constructions comptée à l'égoût de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial.
 - La hauteur des constructions :
 - Elle ne peut excéder 12 mètres ;
 - En zone Uba, en bordure des voies, elle sera définie par rapport à la hauteur des constructions contiguës existantes augmentée ou diminuée d'un étage.
 - Cette hauteur pourra être portée à 15 mètres pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.
- **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieure, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée.
- Les climatiseurs ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public immédiat. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète. Les immeubles collectifs seront équipés d'antennes collectives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Toitures

- Les toitures seront à faible pente (inférieure à 30° ou 57%) recouvertes de tuiles de terre cuite de couleur rouge.

- En cas des restaurations de bâtiments, la couverture pourra être reconstituée dans le matériau d'origine de la construction : zinc, ardoises.
- La création de terrasses est admissible au dernier niveau des constructions. Elles doivent rester ponctuelles et représenter moins de 15% de la surface de la construction.
- Les couvertures en bitume, tuiles béton ou tôles ondulées ne sont pas autorisées.

Murs et enduits

- Pour les restaurations :
 - Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes, sera composé de chaux aérienne ou hydraulique, de sable fin ou grossier, de pigments naturels.
 - Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits sauf s'ils sont d'origine.
- Pour les constructions neuves :
 - D'autres matériaux pourront être utilisés en veillant à l'intégration du projet dans le contexte architecturale et paysager de proximité.
 - Le béton apparent est autorisé sur la totalité ou sur des éléments partiels de façade à condition qu'il ait une finition parfaite lissée, bouchardée ou sablée.

Descentes d'eau

- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.

Devantures et enseignes commerciales

- Dans le périmètre ZPPAUP, les devantures ne dépasseront pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le premier étage.

Les clôtures

- Les clôtures existantes de qualité, constituées de murs en pierres, de métal ou en béton d'un dessin original, seront conservées.
- En UBa et UBb, les nouvelles clôtures seront composées de :
 - Grilles en métal de dessin simple posées sur un muret bas (0,40 mètre de hauteur)
 - Haies d'essences locales (charmilles, noisetier, cornouillers, saules arbustifs, prunelliers...); les tuyas sont à éviter.

Les clôtures en PVC pourront être autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la cohérence paysagère du secteur.

Une homogénéité de traitement devra être recherchée avec les parcelles voisines.

- Dans le sous-secteur UBc, les clôtures tant au droit des voies ou emprises publiques que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées par des haies vives doublées ou non de grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,80mètres.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de

service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

● **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.
- Tout lotissement de plus de 10 lots devra comprendre un espace planté public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS applicable est fixé à 0,80
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

Conformément aux dispositions de l'article L 128.1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS pourra être autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les quartiers récents et encore peu construits, sur lesquels se fera l'extension à court terme.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation identifié au PPRI. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

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

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe du PLU, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité du Code de l'Urbanisme à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Mais les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UC1 - SONT INTERDITS**

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les constructions et installations nouvelles à destination industrielle.
- Les constructions et installations nouvelles à destination agricoles.
- Les dépôts et aires de stockage.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente sur place (attention le règlement de POS autorisait les entrepôts commerciaux).
- Les installations classées sauf ceux mentionnés à l'article UC2.
- Les carrières.

● **ARTICLE UC2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas une gêne excessive pour le voisinage (bruits, odeurs, fumée).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le secteur de La Chalède (bourg de Langeac) ainsi que les villages de Chadernac, Marsanges et Barlet étant marqués par la présence de cavités souterraines héritées de l'époque minière, les projets devront être précédés d'une reconnaissance sur le terrain permettant de localiser les éventuelles zones à risque afin d'en tenir compte dans les choix d'implantations et la conception.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sur la voirie départementale seront réduits au stricte minimum. Ils seront interdits sur ces voies lorsqu'il y aura possibilité d'accès par une autre voie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

⊗ **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
- Lorsque le réseau collectifs n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront :

- Soit être rejetées dans le réseau EP existant sous réserve de limiter le débit rejeté,
- Soit feront l'objet d'interventions à la parcelle.

Des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisances de bruit pour le voisinage.

⊗ **ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

⊗ **ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

RAPPEL

- Les dispositions du présent article, ainsi que les marges de reculement portées au plan, ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes déjà en dérogation, sous réserve que cette dernière ne s'en trouve pas aggravée.

REQUIL

- Sauf indications contraires portées au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.
- Toutefois, les constructions annexes pourront être édifiées à 4 mètres minimum de l'axe de la voie existante ou prévue au plan ou à la limite des voies de plus de 8 mètres de plateforme prévues au plan.

- Cependant des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanisatitiques ou architecturaux.
- L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

● **ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives lorsque la hauteur en tout point au droit de la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres ;
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude en tre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débord de toit non compris .
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

● **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Implantation libre sous réserve qu'elle garantisse un « droit au soleil » satisfaisant à l'ensemble des constructions.
- En zone inondable, des règles d'implantation pourront être imposées après étude de chaque cas particulier.

● **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL**

- En zone inondable, l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier, pour laisser le libre écoulement des eaux.

● **ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions comptée de l'égoût de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieure, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée.
- Les climatiseurs ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public immédiat. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Toitures

- Pour les habitations, les toitures seront à faible pente (inférieure à 30° ou 57%) recouvertes de tuiles de terre cuite de couleur rouge.
- Pour les autres bâtiments les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- En cas des restaurations de bâtiments, la couverture pourra être reconstituée dans le matériau d'origine de la construction : zinc, ardoises.
- La création de terrasses est admissible au dernier niveau des constructions. Elles doivent rester ponctuelles et représenter moins de 15% de la surface de la construction.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sans limite de superficie à conditions qu'elles soient végétalisées.
- Les couvertures en bitume, tuiles béton ou tôles ondulées ne sont pas autorisées.

Murs et enduits

- Pour les restaurations :
 - Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes, sera composé de chaux aérienne ou hydraulique, de sable fin ou grossier, de pigments naturels.
 - Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits sauf s'ils sont d'origine.
- Pour les constructions neuves :
 - D'autres matériaux pourront être utilisés en veillant à l'intégration du projet dans le contexte architecturale et paysager de proximité.
 - Le béton apparent est autorisé sur la totalité ou sur des éléments partiels de façade à condition qu'il ait une finition parfaite lissée, bouchardée ou sablée.

Descentes d'eau

- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.

Devantures de magasins

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Clôtures

- Les clôtures tant au droit des voies ou emprises publiques que sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées par des haies vives doublées ou non de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,80 mètres.

Les clôtures en PVC pourront être autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la cohérence paysagère du secteur.

- Les clôtures pleines pourront être autorisées à condition qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et qu'elles soient rendues nécessaires pour des raisons

topographiques lorsque le terrain est situé en surplomb ou en contrebas de la voie. Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

● **ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 à L130.6 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.
- Tout lotissement de plus de 10 lots devra comprendre un espace planté public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.
-

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS applicable est fixé à 0,50
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

Conformément aux dispositions de l'article L 128.1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS pourra être autorisé, dans la limite de 20% et dans le respects des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est réservée aux constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services. La plate forme de la gare est soumise aux dispositions de la ZPPAUP en cours d'élaboration.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation identifié au PPRI. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Les abords de la RD 585 sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe du PLU, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité du Code de l'Urbanisme à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont

irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L.441.1 à L.441.3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE UI1 - SONT INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des celles visées à l'article UI2.
- Les opérations groupées et changements de destination à usage d'habitation.
- Les terrains de camping, les terrains de caravane et les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets et de matériaux résiduels à l'air libre.
- Les dépôts de matériaux usagés, machines hors d'usage. Les dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

● **ARTICLE UI2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.
- L'extension modérée, à hauteur de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs inondables, les autorisations et occupations du sol admises doivent aussi respecter les conditions fixées au règlement PPRI.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE**

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sur la voirie départementale seront réduits au strict minimum. Ils seront interdits sur ces voies lorsqu'il y aura possibilité d'accès par une autre voie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

● ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public distribution d'eau potable.
- Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100mm ayant un débit de 17 litres/seconde, si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée si nécessaire à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :
 - toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Dans le cas où il n'existerait qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - En l'absence de réseau public, l'industriel devra épurer lui-même avant rejet au milieu naturel les eaux résiduaires nécessitant un traitement.
 - L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.
 - Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
 - Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.
- Eaux pluviales :
 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront :
 - Soit être rejetées dans le réseau EP existant sous réserve de limiter le débit rejeté,
 - Soit feront l'objet d'interventions à la parcelle.

Des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens.

 - Des réseaux avec bacs séparateurs d'hydrocarbures seront exigés soit en raison de l'activité, soit pour toute surface d'enrobé supérieure à 1000m² sur les parcelles.
 - En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisances de bruit pour le voisinage.

● ARTICLE UI5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

RAPPEL

- Les dispositions du présent article, ainsi que les marges de reculement portées au plan, ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes déjà en dérogation, sous réserve que cette dernière ne s'en trouve pas aggravée.

RECUIL

- Dans le secteur soumis aux dispositions de la ZPPAUP se reporter au règlement de celle-ci.
- Sauf indications contraires portées au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou prévues au plan.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

● **ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Dans le secteur soumis aux dispositions de la ZPPAUP se reporter au règlement de celle-ci.
- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives à condition d'être dotées de murs « coupe-feu » en limite séparative ;
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude en tre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, débord de toit non compris .
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

● **ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Dans le secteur soumis aux dispositions de la ZPPAUP se reporter au règlement de celle-ci.
- En zone inondable, des règles d'implantation pourront être imposées après étude de chaque cas particulier.
- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus grande sans jamais inférieure à 5 mètres.

● **ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL**

- Dans le secteur soumis aux dispositions de la ZPPAUP se reporter au règlement de celle-ci.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.
- En zone inondable l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier pour laisser le libre écoulement des eaux de crue.

● **ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Dans le secteur soumis aux dispositions de la ZPPAUP se reporter au règlement de celle-ci.
- La hauteur des constructions comptée de l'égoût de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 12 mètres.

- Cette hauteur peut être portée à 18 mètres pour les cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur soumis aux dispositions de la ZPPAUP se reporter au règlement de celle-ci.

RÈGLES GÉNÉRALES :

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les climatiseurs ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public immédiat. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

RÈGLES PARTICULIÈRES

- La pente des toits doit être inférieure à 30°. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme couleur, à la tuile de teinte rouge.
- Les toitures terrasse pourront être autorisées.
- Les couleurs de façade doivent être discrètes. Les couleurs commerciales spécifiques seront réduites aux enseignes seulement.
- Les bardages en tôle préfabriquée sont autorisés à condition que la teinte employée se rapproche de celle des constructions avoisinantes et que le ton en soit foncé à l'exclusion de tout ton clair tel que sable ou ivoire. Les bardages en bois sont également autorisés.
- Les aires de stockage à l'air libre devront être propres et protégés par des écrans visuels végétalisés ou bâtis. Leur hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

● **ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme.

- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté et engazonné, devront représenter une surface minimum de 20% de l'unité foncière.
- Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis annexé au permis de construire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

• ARTICLE UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée destinée dans l'avenir à l'urbanisation, mais non constructible dans l'immédiat pour des bâtiments isolés, afin de ne pas rendre plus onéreuse son urbanisation.

Les zones AU strictes ne pourront être ouverte à l'urbanisation qu'après avoir fait l'objet d'une modification du PLU.

En zone AUd des aménagements cohérents, concertés avec la commune et d'une certaine importance, peuvent être autorisés.

En zone AUd* l'urbanisation au coup par coup est possible à condition que les viabilités nécessaires soient réalisées et que l'aménagement soit cohérent.

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

□ RAPPELS

- Dans les secteurs affectés par le bruit définis en annexe du PLU, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 pris pour application de l'article L 111.11.1 du code de la construction et de l'habitation.
- Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire à l'exception :
 - des constructions mentionnées aux articles R421-2 à R421-8 qui sont dispensées de formalité au titre du code de l'urbanisme
 - des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421-12 du Code de l'Urbanisme qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les dispositions applicables aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions sont dispensées de toute formalité du Code de l'Urbanisme à l'exception :
 - des travaux mentionnés aux articles R421-14 à R421-16 qui sont soumis au permis de construire,
 - des travaux mentionnés aux articles R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les travaux installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au code de l'urbanisme à l'exception :
 - de ceux mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 qui sont soumis à permis d'aménager
 - de ceux mentionnés aux articles R 421 23 à R 421-25 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.7. du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements selon l'article R421-23 et L442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Mais les demandes d'autorisation de défrichement sont

irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux dispositions des articles R 421-12 et L441.1 à L441.3 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R 421-26 à 29 et L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

● **ARTICLE AU1 - SONT INTERDITS**

- Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article AU2.

● **ARTICLE AU2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

Dans l'ensemble des secteurs sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone

- L'aménagement, l'agrandissement et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface hors œuvres nette et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs AUd, sont autorisés en plus :

Les opérations portant sur une superficie minimale de 1 hectare et permettant la réalisation d'au moins 10 logements, dans la mesure où elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent de la zone et où le financement de tous les équipements nécessaires à l'opération est assuré. Dans ce cadre sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et les annexes ;
- Les constructions liées aux activités commerciales, de service ou artisanales compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants. Elles viendront en complément des 10 logements minimum créés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les activités de loisirs et les hébergements hôteliers.
- Les équipements collectifs.

Toutefois, si à la suite d'opérations réalisées conformément au règlement la superficie résiduelle est inférieure à 1 hectare, une opération pourra être autorisée dans la mesure où elle porte sur l'ensemble des terrains restants.

Dans les secteurs AUd*, sont autorisés en plus :

Dans la mesure où elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement cohérent de la zone et où le financement de tous les équipements nécessaires à l'opération est assuré. Dans ce cadre sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et les annexes ;
- Les constructions liées aux activités commerciales, de service ou artisanales compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement defectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les activités de loisirs et les hébergements hôteliers.
- Les équipements collectifs.

Le secteur de La Chalède (bourg de Langeac) ainsi que les villages de Chadernac, Marsanges et Barlet étant marqués par la présence de cavités souterraines héritées de l'époque minière, les projets devront être précédés d'une reconnaissance sur le terrain permettant de localiser les éventuelles zones à risque afin d'en tenir compte dans les choix d'implantations et la conception.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

ACCÈS

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sur la voirie départementale seront réduits au stricte minimum. Ils seront interdits sur ces voies lorsqu'il y aura possibilité d'accès par une autre voie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
- Les voiries nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser les bouclages avec les voiries existantes. Les voies en impasse ne seront autorisées que si elles sont incontournables et seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.
- Des maillages piétonniers devront être réservés et sécurisés.

● ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsque celui-ci existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
 - Lorsque le réseau collectifs n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront être stockées et/ou épandues à la parcelle afin de limiter le débit de fuite rejeté au réseau ou dans l'espace naturel.

Des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

→ Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

→ Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisances de bruit pour le voisinage.

● **ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

RAPPEL

→ Les dispositions du présent article, ainsi que les marges de reculement portées au plan, ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes déjà en dérogation, sous réserve que cette dernière ne s'en trouve pas aggravée.

REGUL

→ Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées :

- à la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou prévues au plan à condition que ces dernières aient plus de 8 mètres de plateforme ;
- à 4 mètres au moins de l'axe de la voie le long des autres voies.

→ L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

→ Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

NIVELLEMENT

→ Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

● **ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

→ Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives lorsque la hauteur en tout point au droit de la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres ;

→ Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débord de toit non compris .

→ Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

● **ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

→ Implantation libre sous réserve qu'elle garantisse un « droit au soleil » satisfaisant à l'ensemble des constructions.

● **ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL**

→ Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions comptée de l'égoût de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieure, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée.
- Les climatiseurs ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public immédiat. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Toitures

- Pour les habitations, les toitures seront à faible pente (inférieure à 30° ou 57%) recouvertes de tuile de terre cuite de couleur rouge.
- Pour les autres bâtiments les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- En cas de restauration de bâtiments, la couverture pourra être reconstituée dans le matériau d'origine de la construction : zinc, ardoise.
- La création de terrasses est admissible au dernier niveau des constructions. Elles doivent rester ponctuelles et représenter moins de 15% de la surface de la construction.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sans limite de superficie à conditions qu'elles soient végétalisées.

Murs et enduits

- Pour les restaurations :
 - Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes, sera composé de chaux aérienne ou hydraulique, de sable fin ou grossier, de pigments naturels.
 - Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits sauf s'ils sont d'origine.
- Pour les constructions neuves :
 - D'autres matériaux pourront être utilisés en veillant à l'intégration du projet dans le contexte architecturale et paysager de proximité.

- Le béton apparent est autorisé sur la totalité ou sur des éléments partiels de façade à condition qu'il ait une finition parfaite lissée, bouchardée ou sablée.

Descentes d'eau

- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.

Devantures de magasins

- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

Clôtures

- Les clôtures tant au droit des voies ou emprises publiques que sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées par des haies vives doublées ou non de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximale est fixée à 0,80 mètres.

Les clôtures en PVC pourront être autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la cohérence paysagère du secteur.

- Les clôtures pleines pourront être autorisées à condition qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et qu'elles soient rendues nécessaires pour des raisons topographiques lorsque le terrain est situé en surplomb ou en contrebas de la voie. Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, de dissonance architecturale avec le cadre environnant.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Pour évaluer les besoins, les normes indiquées à l'annexe du présent règlement peuvent servir de référence.

● **ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.
- Tout lotissement de plus de 10 lots devra comprendre un espace planté public d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du lotissement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le COS applicable est fixé à 0,50
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.

Conformément aux dispositions de l'article L 128.1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de COS pourra être autorisé, dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

□ CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs.

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

● **ARTICLE A1 - SONT INTERDITS**

- Toutes occupations et utilisation du sol non mentionnée à l'article A2.

● **ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage agricole
- L'aménagement de bâtiments existants pour permettre l'accueil touristique à la ferme sous réserve qu'il constitue une activité accessoire à l'exploitation agricole.
- Les locaux de transformation et de vente à la ferme sous réserve d'être en lien étroit avec une exploitation agricole existante et d'en demeurer l'accessoire.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes sans changement d'affectation à l'exception de celles réservées à l'accueil touristique.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le secteur de La Chalède (bourg de Langeac) ainsi que les villages de Chadernac, Marsanges et Barlet étant marqués par la présence de cavités souterraines héritées de l'époque minière, les projets devront être précédés d'une reconnaissance sur le terrain permettant de localiser les éventuelles zones à risque afin d'en tenir compte dans les choix d'implantations et la conception.

● **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à partir des RD590 et 585 sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les accès qui se feront à partir de voies mentionnées ci-dessus devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 100 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe situé à 3 mètres de l'axe de la voie.

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

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

● **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'activité ou d'habitation autorisée à l'article A2 doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : toute construction utilisatrice d'eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisances de bruit pour le voisinage.

● **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

RAPPEL

- Les dispositions du présent article, ainsi que les marges de reculement portées au plan, ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes déjà en dérogation, sous réserve que cette dernière ne s'en trouve pas aggravée.

RECUIL

- Sauf indications contraires portées au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

● **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude en tre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débord de toit non compris .
- Toutefois, des implantations en limite de propriété pourront éventuellement être autorisées pour des extensions d'exploitations dont les bâtiments jouxtent déjà la limite séparative.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

● **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● **ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions comptée de l'égoût de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 9 mètres.
- Cette hauteur peut être portée à 18 mètres pour les silos.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieure, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée.
- Les climatiseurs ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public immédiat. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Toitures

- Pour les habitations, les toitures seront à faible pente (inférieure à 30° ou 57%) recouvertes de tuiles de terre cuite de couleur rouge.

- Pour les autres bâtiments, les matériaux utilisés en couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- La création de terrasses est admissible au dernier niveau des constructions. Elles doivent rester ponctuelles et représenter moins de 15% de la surface de la construction.
- En cas de restauration de bâtiments, la couverture pourra être reconstituée dans le matériau d'origine de la construction : zinc, ardoise.

Murs et enduits

- Pour les restaurations:
 - Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes, sera composé de chaux aérienne ou hydraulique, de sable fin ou grossier, de pigments naturels.
 - Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits sauf s'ils sont d'origine.
- Pour les constructions neuves à vocation d'habitation:
 - D'autres matériaux pourront être utilisés en veillant à l'intégration du projet dans le contexte architecturale et paysager de proximité.
- Pour les bâtiments agricoles, les bardages en tôle préfabriquée sont autorisés à condition que la teinte employée se rapproche de celle des constructions avoisinantes, et que le ton en soit foncé à l'exclusion de tout ton clair tel que sable ou ivoire. Les bardages en bois sont également autorisés.
- Les bâtiments d'élevage ou abris de matériel de type tunnel et les silos de stockage devront être de couleur sombre.

Descentes d'eau

- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.

Clôtures

- Les clôtures seront réalisées par des haies vives éventuellement doublées de grillages ou de planches de bois.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

● **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

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

● **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

□ CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

On distingue 3 types de zones :

- Les zones N strictes ;
- Les zones Nh qui correspondent à des constructions isolées implantées dans la zone agricole et qui ne sont pas liées à une exploitation.
- Les zones Ns correspondant à des secteurs réservés à la réalisation d'aménagement de loisirs, à l'implantation des équipements de sports, de loisirs ou de tourisme léger.

L'indice i indique que le secteur est affecté par un risque inondation identifié au PPRI. Les occupations et affectations du sol autorisées sont soumises aux prescriptions du PPRI.

Les abords de la RD 585 sont concernés par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit.

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

● ARTICLE N1- SONT INTERDITS

- Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article N2 est interdite.

● ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone N, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité des sites, paysages et milieux naturels :

- La restauration des cabanes de vignes.
- Les cabanes de jardins et les abris pour animaux d'une surface maximale de 15m² (Surface Hors Œuvre Brute) et sous réserve :
 - de leur bonne intégration paysagère,
 - du respect des procédés constructifs locaux.
- Les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les clôtures sous réserve que soit assuré le libre écoulement des eaux.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sous réserve d'un traitement paysager permettant de garantir leur intégration paysagère.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh sont autorisés en plus :

- L'aménagement, la transformation, l'extension des constructions existantes à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 20 % de leur superficie de plancher hors œuvre nette existante à la date d'approbation du PLU et qu'il leur soit contigu.
- Les annexes attenantes ou non aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30 m² (Surface Hors Œuvre Brute).

Dans le secteur NS:

- Les équipements liés à la pratique des sports, aux loisirs ainsi que les équipements légers liés à l'activité touristique (camping, habitations légères de loisirs).

Dans les secteurs Ni et NSi:

- Les autorisations et occupations du sol admises en zone N doivent aussi respecter les conditions fixées au PPRI.

Le secteur de La Chalède (bourg de Langeac) ainsi que les villages de Chadernac, Marsanges et Barlet étant marqués par la présence de cavités souterraines héritées de l'époque minière, les projets devront être précédés d'une reconnaissance sur le terrain permettant de localiser les éventuelles zones à risque afin d'en tenir compte dans les choix d'implantations et la conception.

● **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à partir des RD590 et 585 sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les accès qui se feront à partir de voies mentionnées ci-dessus devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 100 mètres de part et d'autre d'un point de l'axe situé à 3 mètres de l'axe de la voie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

VOIRIE

- Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

● **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'activités ou d'habitation autorisée à l'article N2 doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : toute construction utilisatrice d'eau doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

- Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques réduisant au maximum l'impact visuel. Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ENERGIES RENOUVELABLES

- Le recours aux énergies renouvelables est possible sous réserve que le dispositif ne soit pas source de nuisances de bruit pour le voisinage.

● ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

● ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RAPPEL

- Les dispositions du présent article, ainsi que les marges de reculement portées au plan, ne s'appliquent pas aux aménagements, extensions mesurées ou bâtiments annexes des constructions existantes déjà en dérogation, sous réserve que cette dernière ne s'en trouve pas aggravée.

RECU

- Sauf indications contraires portées au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront être implantées à l'alignement ou en tout point de la marge de recul lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

NIVELLEMENT

- Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

● ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives;
- Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude en tre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, débord de toit non compris .
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

● ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- En zone inondable des règles d'implantation pourront être imposées après étude de chaque cas particulier.

● ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

- En zone inondable l'emprise pourra être limitée afin de favoriser l'écoulement des eaux de crue.

● ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions comptée de l'égoût de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 mètres.
- Dans ce cas d'une construction existante de hauteur supérieure, la hauteur ne devra pas être augmentée.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

● **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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, du site et des paysages naturels ou urbains.

RÈGLES GÉNÉRALES

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieure, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée.
- Les climatiseurs ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public immédiat. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public immédiat à condition d'être encastrés et habillés d'une grille en métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques devront être installées de manière discrète.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Toitures

- Pour les habitations, les toitures seront à faible pente (inférieure à 30° ou 57%) recouvertes de tuiles de terre cuite de couleur rouge.
- Pour les autres bâtiments, les matériaux utilisés en couverture doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge.
- La création de terrasses est admissible au dernier niveau des constructions. Elles doivent rester ponctuelles et représenter moins de 15% de la surface de la construction.
- En cas de restauration de bâtiments, la couverture pourra être reconstituée dans le matériau d'origine de la construction : zinc, ardoise.

Murs et enduits

- Pour les restaurations:
 - Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparentes, sera composé de chaux aérienne ou hydraulique, de sable fin ou grossier, de pigments naturels.
 - Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits sauf s'ils sont d'origine.

Descentes d'eau

- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.

Clôtures

- Dans les sous-secteurs Nh, les clôtures seront réalisées par des haies vives éventuellement doublées de grillages ou de planches de bois.

Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

④ **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

④ **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 h du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

④ **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de COS.

ANNEXES

ANNEXE 1 / Evaluation des besoins en stationnement

Les surfaces des aires de stationnement comprenant à la fois des parkings à l'air libre et les garages couverts, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvres peuvent être calculées en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette. Elles sont au minimum de :

- 100% pour les constructions à usage commercial de plus de 50m² de surface de vente ;
- 50% pour les autres activités ;
- 1,5 places par logement pour les constructions à usage d'habitation excepté en zone UA où le minimum est fixé à 1 place .

Pour les équipements suivants, les normes à appliquer sont :

- Etablissements hospitaliers : 50 places de stationnement pour 100 lits
- Lycées et CES : 1 place de stationnement pour 20 élèves
- Ecoles primaires : 1 place de stationnement par classe plus 1 place par emploi administratif
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre plus 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

Ces normes peuvent être minorées ou majorées suivant la nature exacte de l'activité exercée.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, se référer aux équipements auxquels ils sont le plus directement assimilables.