



PREFECTURE DE LA LOZERE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
HAUT ALLIER MARGERIDE**



Révision du PLUI

Arrêtée le :

14 mai 2025

Approuvée le :

Modifications – Révisions – Mises à jour

Five horizontal lines for text input.

VISA

Date : le 15 mai 2025



Le Président,
Francis CHABALIER

Règlement

5.1

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025



ID : 048-200006930-20250514-2025_33K-AU



TABLE DES MATIERES

TITRE 1 : Préambule.....	4
1. Modalités d'application du présent règlement et des autres réglementations	4
2. Organisation du règlement	5
TITRE 2 : Prescriptions applicables à l'ensemble du territoire	12
1. Lexiques.....	12
2. Le règlement national de l'urbanisme.....	19
3. Les autres dispositions réglementaires	21
4. Les conditions de desserte des terrains	25
5. Protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental sur l'ensemble du territoire.....	29
6. Les autres éléments	33
TITRE 3 : Prescriptions applicables à la zone urbaine	41
Secteurs Ua, Ub, Ub* et Ub1	42
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	42
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	44
Section 3 : Equipements et réseaux.....	51
Secteur Ut	52
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	52
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	53
Section 3 : Equipements et réseaux.....	58
Secteur Ux.....	59
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	59
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	60
Section 3 : Equipements et réseaux.....	67
Secteur Uep	68
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	68
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	69
Section 3 : Equipements et réseaux.....	70
Secteur Uv.....	71
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	71
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	72
Section 3 : Equipements et réseaux.....	75
Secteur Ues.....	76
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	76
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	77
Section 3 : Equipements et réseaux.....	80
Secteur Uhe	81
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	81
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	82
Section 3 : Equipements et réseaux.....	85
TITRE 4 : Prescriptions applicables à la zone à urbaniser	86
Secteur 1AU.....	87
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	87
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	88
Section 3 : Equipements et réseaux.....	94
Secteurs 1AUtn	95
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	95
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères	96



Section 3 : Equipements et réseaux	103
Secteurs 1AUx et 2AUx	103
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	103
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	105
Section 3 : Equipements et réseaux	111
TITRE 5 : Prescriptions applicables à la zone agricole - Secteurs A, Ah, At et Ap.....	112
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	112
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	115
Section 3 : Equipements et réseaux	123
TITRE 6 : Prescriptions applicables à la zone naturelle -Secteurs N, Nh, Nt, NI, Nep, Nenr, Nj et Nx.....	124
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	124
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères.....	128
Section 3 : Equipements et réseaux	136
TITRE 7 : Annexes ayant une portée réglementaire.....	137
TITRE 8 : Annexes informatives au règlement	138

TITRE 1 : Préambule

NB : Le présent préambule sert à l'interprétation du règlement, l'ensemble de ces éléments sont indissociables.

1. Modalités d'application du présent règlement et des autres réglementations

1.1. Portée du règlement et des autres dispositions

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride.

Il fixe les conditions d'utilisation et d'occupation des sols, sous réserve des dispositions s'appliquant nonobstant ce règlement, dont

- Les articles du Code de l'urbanisme comprenant les dispositions d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, les dispositions relatives à l'aménagement et la protection de la montagne.
- Les servitudes d'utilité publique telles qu'annexées au présent PLUi, et notamment le Plan de Prévention du Risque Inondation « Bassin de l'Allier ». En matière de risques, notamment d'inondation, le règlement graphique comporte également des données informatives.
- Les articles du Code du Patrimoine relatifs aux fouilles, aux découvertes fortuites et aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Les articles du Code rural et de la pêche maritime, notamment concernant les périmètres de protection sanitaire liés à l'activité agricole.
- Les législations encadrant la réalisation de projets d'aménagements ou de constructions, notamment la loi n°93-24 sur la protection et la mise en valeur des paysages et la loi n°92-3 sur l'eau.

1.2. Adaptations mineures de certaines règles et dérogations

En application du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles peuvent également faire l'objet d'autres dérogations limitativement prévues par le même Code.

Les exigences liées à l'application des Plans de Prévention des Risques (PPR) peuvent permettre une application alternative des présentes prescriptions. Ces adaptations

devront être appréciées selon des impératifs de sécurité, et s'inscrire dans le cadre des prescriptions des PPR.

2. Organisation du règlement

2.1. Décomposition en 6 articles

Chaque zone du PLUi doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

ARTICLE 1 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions,

ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il fixe les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cet article fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement, bâti ou non, tant en termes d'architecture que de traitement des abords notamment.

ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il fixe les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 6 : Stationnement

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés, adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux-roues.

2.2. Définitions des destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Précision CCHAM : destination qui intègre notamment la maison de l'exploitant, le bâtiment de stockage, le bâtiment d'élevage, etc.</p>
	Exploitation forestière	<p>Les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière</p>
Habitation	Logement	<p>Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Précision CCHAM : destination qui intègre notamment le meublé de tourisme, la chambre d'hôtes jusqu'à 5 chambres ou 15 personnes.</p>

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
	Hébergement	<p>Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Précision CCHAM : destination qui intègre notamment le logement pour saisonnier.</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<p>Les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p>
	Restauration	<p>Les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>
	Commerce de gros	<p>Les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p>
	Hébergement hôtelier	<p>Les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire</p>

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
		des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	Les constructions destinées à assurer une mission de service public, une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Préambule

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Précision CCHAM : destination qui intègre notamment l'activité équestre.
	Lieux de culte	Les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux

Preamble

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
	Autres équipements recevant du public	Les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie	Les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et

Destinations	Sous-destinations	Définitions selon l'arrêté du 10 novembre 2016 et mises à jour par décret du 31 janvier 2020 et 22 mars 2023
		également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

TITRE 2 : Prescriptions applicables à l'ensemble du territoire

1. Lexiques

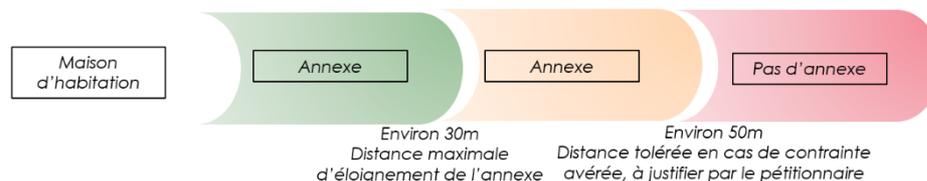
1.1. Lexique national de l'urbanisme

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Définition de la proximité de la résidence principale

Les annexes des constructions à usage d'habitation devront systématiquement être implantées de telle sorte à être le plus proche possible de la construction principale, sans dépasser quelques dizaines de mètres. En cas de contraintes avérées (topographie marquée, risque, servitude...), un éloignement supplémentaire pourra ponctuellement être accepté.



Chambre d'hôtes (annexe)

Chambre destinée à la location. Elle est meublée et peut disposer d'une salle d'eau et d'un WC. A l'inverse du gîte ou du meublé de tourisme (tel que défini par l'article D324-1 du code du tourisme), elle est obligatoirement dépendante de la résidence principale dans son fonctionnement.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

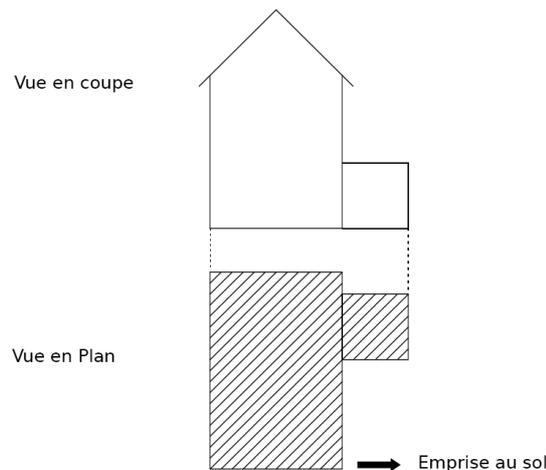
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

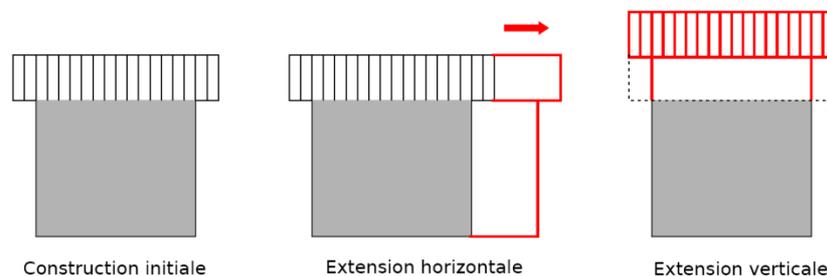
Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et/ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Façade

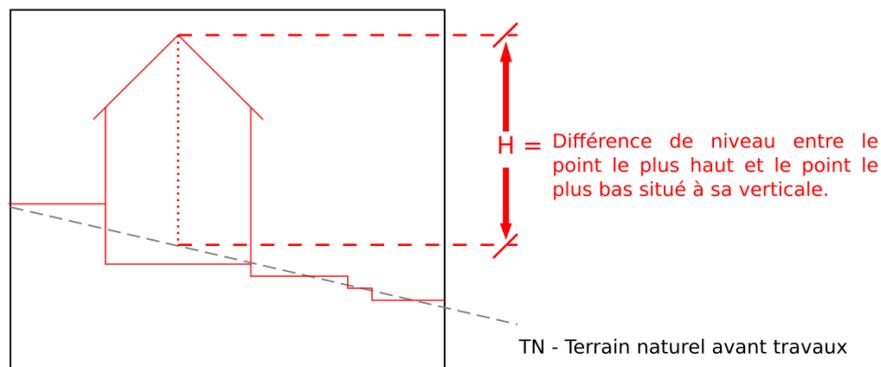
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

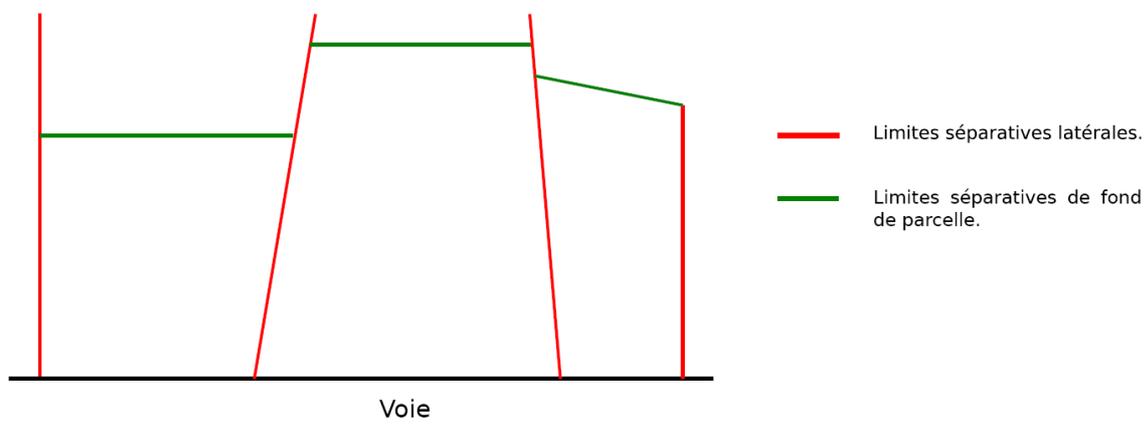
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

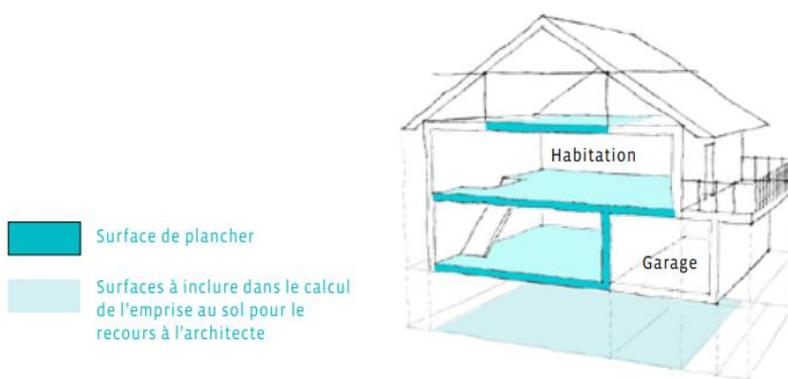


Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Surface plancher

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du nu intérieur des façades. Les surfaces dédiées au stationnement, les vides et les trémies d'escalier et les hauteurs sous plafond inférieures à 1m80 ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la surface plancher.



www.caue57.com

Voie ou emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

1.2. Lexique complémentaire du PLUi

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, et avoir ou non des fondations. Il ne doit pas dépasser 9m² d'emprise au sol. L'utilisation de matériaux locaux doit être privilégiée afin de favoriser l'intégration paysagère de l'abri de jardin dans son environnement.

Affouillement/Exhaussement

Extraction/remblai de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur ou la hauteur de l'exhaussement est supérieure 2 mètres (exemple : creusement des fondations d'une construction).

Destination – changement de destination

La destination des bâtiments correspond à ce pourquoi une construction est édifiée. Il existe 5 types de destinations : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de services, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités de secteur primaire, secondaire ou tertiaire. Le changement de destination consiste à passer d'une destination à l'autre (un commerce en habitation par exemple).

Emplacement réservé

Servitude instituée pour permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements... Il permet : d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ; et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction (ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé).

Equipement collectif : installation ou construction assurant un service d'intérêt général, répondant à un besoin collectif de la population, indépendamment du caractère privé ou public du porteur de projet, de son mode de gestion ou de son objet.

Espace boisé classé (EBC)

Bois, forêt, parc, haies ou même arbre isolé au sein duquel tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements est interdit.

Monument historique

Instauré par la Loi de 1913 - meuble ou immeuble recevant par une décision administrative un statut juridique et un label destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique ou architectural.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce obligatoire du PLUi, notamment pour les zones qui seront classées AU. Elles permettent de préciser les dispositions spécifiques à certains quartiers ou secteurs ou à des thématiques stratégiques (déplacements, paysage...). L'OAP va définir les

principes d'aménagement qui devront être respectés lors d'un projet sur le secteur déterminé (présence d'habitat, de commerces, de transports, cheminements doux, espaces verts, lien avec le reste du territoire, etc.).

Pétitionnaire

Demandeur d'une autorisation d'urbanisme

Servitude :

Charge existant de plein droit sur un immeuble, bâtiment ou terrain, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur cet immeuble, soit d'imposer la réalisation de travaux. Les servitudes peuvent être de différente nature : servitudes d'urbanisme, d'utilité publique, de voisinage, droit de passage... Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) doivent être annexées au PLUi ; elles sont classées en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine : naturel, culturel (Monument Historique par exemple), patrimoine sportif
- Ressources et équipements : énergie, mines et carrières, canalisations, communications
- Défense Nationale
- Salubrité et sécurité publique (tel que les plans de prévention des risques naturels)

Site

Instauré par la loi de 1930 - espace naturel ou formation naturelle remarquable dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...), ainsi que la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...).

Zone U (Urbanisée)

Secteur déjà urbanisé (villes, villages) ou secteur où les équipements publics sont déjà existants ou en cours de réalisation, avec une capacité suffisante pour desservir des constructions.

Zone AU (A Urbaniser)

Secteur projeté d'urbanisation. Si les VRD (voiries et réseaux divers) ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions sur toute la zone AU, les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone doivent être précisées. Si les VRD n'ont pas cette capacité, l'ouverture à l'urbanisation de la zone peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Zone A (Agricole)

Zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Des constructions y sont autorisées à titre dérogatoire (cf. réglementation de la zone A, ci-après).

Zone N (Naturelle)

Forêt, prairie, zone humide...zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux et espaces naturels, des paysages et de son intérêt esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière. Des constructions y sont autorisées à titre dérogatoire (cf. réglementation de la zone N, ci-après).

2. Le règlement national de l'urbanisme

Les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dites d'ordre public s'imposent malgré l'existence du PLUi. Il s'agit des règles suivantes :

Concernant la sécurité et la salubrité publiques :

L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Concernant la conservation et mise en valeur des sites archéologiques :

L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

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

Concernant les conséquences dommageables pour l'environnement :

L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Concernant l'aspect extérieur :

L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de 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, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les articles suivants s'appliquent également :

L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

L'ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

3. Les autres dispositions réglementaires

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

S'imposent, dans tous les cas, aux nouvelles occupations et utilisations des sols, les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (Pièce 6.1 du présent PLUi).

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités en annexe du PLUi dans les Plans de Prévention des Risques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les dispositions réglementaires particulières à chaque zone peuvent ne pas être appliquées ; c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

RISQUE INONDATION

Le territoire de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride est concerné par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) « Bassin de l'Allier », approuvé par arrêté préfectoral en février 2014.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le PLUi sont conditionnées par la réglementation du PPR annexé. Lorsqu'un terrain se trouve dans une zone d'un PPR, les dispositions qui s'y appliquent sont celles du PLUi augmentées des contraintes du PPR. Cependant, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Ces plans comportent une note de présentation, un zonage réglementaire et un règlement. Ils définissent des mesures de prévention, protection et sauvegarde qui s'imposent.

En dehors des secteurs couverts par ces PPRI :

La Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) diffusée le 1er décembre 2000 et réalisée dans le cadre du contrat de plan État-Région vise à informer les citoyens et les décideurs sur le risque d'inondation (cartes à l'échelle 1/25 000ème). Elle n'a pas de portée réglementaire. Néanmoins, elle permet de mieux apprécier l'étendue des zones qui présentent un risque d'inondation important. Cette cartographie est très complète mais n'est pas exhaustive.

Dans le cadre de la Directive inondation, l'évaluation préliminaire du risque inondation (EPRI) a nécessité de définir les zones potentiellement exposées aux inondations, dans lesquelles devront être, par la suite, recensés et décrits les enjeux socio-économiques exposés. Compte tenu de la disponibilité des connaissances relatives aux zones inondables sur le territoire français, la réalisation de l'EPRI a nécessité d'innover dans ce domaine, en proposant le concept d'enveloppe approchée des inondations potentielles (EAIP), qui ne peut être assimilé aux

cartographies des zones inondables qui sont aujourd'hui disponibles sur les principaux cours d'eau. Les EAIP fournissent des enveloppes de zones potentiellement inondables par des phénomènes extrêmes, mais elles ne permettent pas de quantifier leur intensité ni leur fréquence. Celle-ci est disponible notamment dans les atlas des zones inondables, les cartes d'aléas des plans de prévention des risques inondations, les études hydrauliques locales, etc. La vocation de ces EAIP est de mener à bien la première phase de la mise en œuvre de la directive inondation, c'est-à-dire l'évaluation préliminaire des risques d'inondation. Cependant, les EAIP ne constituent pas une cartographie de zones inondables au sens administratif ou réglementaire et, compte tenu des échelles des données mobilisées, elles ne doivent pas être utilisées à une échelle supérieure au 1/100 000.

Zone « potentielle aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer, potentiellement, une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Le BRGM fournit une donnée permettant de visualiser les secteurs où il y a de forte probabilité d'observer des débordements par remontée de nappes ou, au moins, des inondations de caves. En raison de sa précision, cette donnée a uniquement une valeur informative.

RISQUE RUPTURE DE BARRAGE

Le département compte 6 grands barrages de classe A ou B. Les plus importants (définis par une hauteur supérieure à 20 mètres et retenant plus de 15 millions de mètres-cube d'eau) doivent faire l'objet d'un plan particulier d'intervention (P.P.I.) qui recense les mesures nécessaires en cas de rupture. C'est le cas des barrages de Naussac et de Villefort : le PPI du barrage de Villefort a été arrêté en juin 2005 tandis que celui du barrage de Naussac est en cours d'élaboration par le département de la Haute-Loire.

Le barrage de Naussac (classe A), de type poids, est géré par l'Etablissement Public Loire et a pour fonction le soutien d'étiage de l'Allier en particulier pour l'agriculture, l'alimentation des nappes alluviales de l'Allier fournissant en eau potable des communes de la Limagne.

Les communes concernées par le risque rupture de barrage de Naussac sont : Langogne, Naussac-Fontanes, Saint-Bonnet Laval.

RISQUE SISMIQUE

D'après les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la Prévention du « risque sismique » et à la délimitation des zones de sismicité, l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride sont

classées en « Zone 2 » (risque faible) de sismicité, ces communes sont donc concernées par la réglementation pour les bâtiments de catégories III et IV.

La réglementation parasismique impose des exigences différentes pour le dimensionnement du bâtiment et de ses éléments non structuraux selon la zone sismique concernée (zones de sismicité 1 à 5 définies par les articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement) et la catégorie d'importance du bâtiment (catégories d'importance I à IV des bâtiments à risque normal définies à l'article 2 de l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié).

RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Les mouvements de terrains sont des phénomènes naturels d'origines très diverses et résultant de la formation, de la rupture, du déplacement du sol. Ces mouvements peuvent se traduire de diverses façons : effondrements, glissement de terrain, retrait-gonflement des argiles, éboulement et chutes de pierres, coulées de boue...

Une coulée de boue et 17 chutes de blocs/éboulements ont été recensés sur le territoire de la communauté de communes.

Le département de la Lozère fait partie des départements touchés par le phénomène retrait/gonflement des argiles. Ce phénomène se manifeste dans les sols argileux et il est lié aux variations en eau du terrain. Il se traduit par des phénomènes de retrait et de gonflement de certaines formations géologiques affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti présentant des fondations superficielles.

La Communauté de communes est concernée par des aléas faibles à moyen. Bien que les zones concernées n'aient pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées en annexe (voir annexe 6.10.2 Risques majeurs naturels), sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bâtiment existant.

RISQUE FEUX DE FORET

La Communauté de Communes du Haut Allier Margeride est concernée par le risque feux de forêt mais celui-ci n'est pas recensé comme risque majeur.

D'après le Plan Départemental de protection des Forêts Contre les Incendies de la Lozère approuvé par arrêté préfectoral le 24 avril 2013, la sensibilité des communes de la Communauté de communes au regard de l'aléa feux de forêt est de niveau 1 à 6. Le niveau demeure faible à modéré sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

En application de l'arrêté préfectoral du 23 août 2021 (cf. annexe 6.10.2 du PLUI), le débroussaillage concerne tout le territoire.

Le débroussaillage est obligatoire aux abords des constructions de toute nature, chantiers, travaux et installations situés à l'intérieur et à moins de 200 m des zones exposées aux incendies c'est-à-dire des bois, forêts, plantations, reboisements, landes, garrigues et maquis ainsi que de leurs voies d'accès éventuelles.

Les terres cultivées régulièrement entretenues telles que champs cultivés, oliveraies, châtaigneraies à fruits, vergers, plantations de chênes truffiers ou vignes, sont dispensées d'obligation de débroussaillage.

- en zone urbaine, le propriétaire ou l'ayant droit doit débroussailler l'intégralité de son terrain, avec ou sans présence de bâtiments.
- en zone non urbaine, le propriétaire ou l'ayant droit doit débroussailler dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, chantiers, travaux et installations présents dans son terrain ainsi que sur 2 m de part et d'autre des voies d'accès privées qui y conduisent même si ces distances portent sur des propriétés voisines et sur 3,5 m de hauteur.

Lorsqu'une propriété est concernée par les deux types de zone, le propriétaire ou l'ayant droit est soumis au cumul des deux obligations.

RISQUE RADON

Par risque radon, il est signifié le risque sur la santé lié à l'inhalation du radon. Ce gaz radioactif, présent naturellement dans l'environnement, est incolore, inodore et émet des particules alpha. Il représente plus du tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants alpha et bêta.

Toutes les communes du département sont concernées par le risque radon.

L'ensemble des communes du territoire communautaire qui sont soumises à ce niveau de risque (voir annexe 6.10.2 Risques majeurs naturels).

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

Le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) est présent sur l'ensemble du territoire du département. Difficile à évaluer et à localiser en raison de la mobilité et de l'imprévisibilité de l'occurrence du phénomène, la méthode choisie a été de croiser les aléas (le nombre de poids lourds compté sur chaque tronçon) et les enjeux, en prenant en compte plus particulièrement les enjeux humains, à travers la population présente par commune et potentiellement impactée par le risque.

Le risque lié au transport de matières dangereuses par la route concerne les communes de Langogne, Rocles, Cheylard-l'Evêque et Saint-Flour-de-Mercoire.

LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (article L111-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

La **RN88 et sa déviation (contournement de Langogne)** est classée route à grande circulation et de ce fait, concernée par l'application de marge d'inconstructibilité.

LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

Le territoire de la Communauté de communes Haut Allier Margeride est concerné par des secteurs affectés par le bruit, situés au voisinage de voies bruyantes. Des prescriptions d'isolement acoustique minimum des bâtiments contre les bruits extérieurs sont édictées au sein de ces secteurs.

RETRAIT D'IMPLANTATION VIS-A-VIS DU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées en retrait de 10m minimum (hors agglomération) ou de 5m minimum (en agglomération) par rapport à l'axe des routes départementales.

4. Les conditions de desserte des terrains

Article 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La desserte peut être directe ou par l'intermédiaire d'une voie d'accès aménagée sur fonds voisins.

Il est préconisé de prévoir l'aménagement d'un dégagement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiètement sur l'emprise publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Il est préconisé de mutualiser les accès à partir de la voie publique. Ils devront être

aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.

La desserte ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les principes établis devront être respectés.

Article 2 : Desserte par les réseaux

Article 2.1. Réseaux d'eaux

Les réseaux d'eau potable :

Toute nouvelle construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

Doivent être déclarés en mairie les ouvrages de prélèvement d'eau souterraine (puits, forage ou simple prise d'eau) pour un usage domestique. Cette démarche déclarative doit permettre, en cas de pollution de nappe, d'informer les utilisateurs.

Défense incendie :

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Lozère.

La défense incendie devra être assurée pour les constructions futures. Si le système d'alimentation en eau n'est pas en capacité d'assurer cette défense, celle-ci devra être assurée à l'échelle de l'opération.

La gestion des eaux pluviales :

La récupération et le stockage des eaux pluviales sont autorisés et encouragés pour un usage domestique, hors consommation alimentaire. Ces dispositifs seront de préférence enterrés ou feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité.

L'évacuation des eaux pluviales doit être conçue pour éviter toute rétention d'eau accidentelle, afin de prévenir la création de gîtes larvaires du moustique tigre (pente supérieure à 1 %, toiture végétalisée, protection d'étanchéité lourde avec des gravillons, etc.).

En outre, l'infiltration et la rétention des eaux pluviales seront favorisées sur l'unité foncière ou à l'échelle du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble ; l'imperméabilisation des sols sera donc limitée. Seront privilégiés des ouvrages de rétention à double usage (jardin, terrain de jeux, stationnement) et/ou faisant l'objet d'une intégration de qualité dans le projet (ex : noues paysagères).

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans tout dispositif de gestion des eaux pluviales, s'il existe. Les eaux pluviales provenant des secteurs aménagés doivent être traitées de façon à ne pas générer une aggravation de l'écoulement actuel des eaux sur le domaine public. Le cas échéant une étude particulière à la charge du pétitionnaire pourra être demandée.

La gestion des eaux usées :

Le rejet direct des eaux usées dans le milieu naturel, ou leur rejet en sortie de fosses toutes eaux ou de fosses septiques est interdit.

La gestion des eaux usées dépend du zonage dans lequel s'inscrit le projet :

1. En zonage d'assainissement collectif :

Conformément à la réglementation en vigueur, toute construction ou installation produisant des eaux usées et située dans le zonage d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Conformément à la réglementation en vigueur, lorsque le raccordement est effectué par l'intermédiaire d'une voie privée, le pétitionnaire supportera la totalité des travaux nécessaires au raccordement.

Lorsque le système d'assainissement existant, à la périphérie immédiate des constructions projetées, n'a pas une capacité suffisante pour accepter ces nouvelles constructions, il pourra être décidé :

- Soit de demander provisoirement l'installation d'un assainissement non collectif (dans les conditions précisées au 2^{ème} alinéa de l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique) pour les constructions projetées sous réserve de compatibilité technique, pourvu d'un aménagement spécifique permettant un futur raccordement sur le réseau collectif ;
- Soit de ne pas donner de suite favorable au projet de construction, tant que les équipements publics nécessaires n'auront pas été réalisés.

2. En zonage d'assainissement non collectif :

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif doit être réalisé sous réserves :

- que les installations soient conçues, réalisées ou réhabilitées de manière à ne pas présenter de risques de pollution des eaux et de risques pour la santé publique ou la sécurité des personnes ;
- que les installations soient conformes à la réglementation en vigueur, et, respectent les prescriptions et préconisations du règlement du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) ;
- que les installations soient adaptées au type d'usage et aux contraintes sanitaires et environnementales, aux exigences dues à la sensibilité du milieu, aux caractéristiques du terrain et à l'immeuble desservi.

Les rejets d'eaux usées traitées, doivent être réalisés par infiltration sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire.

Article 2.2. Autres réseaux

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux publics et privés câblés seront de préférence enterrés.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, les marges de recul imposées à celle-ci peuvent être réduites afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur.

Cette réduction des marges de recul est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,30 mètre (sauf contrainte technique de largeur de voirie), à l'intérieur de la parcelle privée. En cas de mitoyenneté avec le domaine public, il conviendra d'obtenir l'accord du propriétaire de la voirie.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction existante, une augmentation de la hauteur à l'égout du toit de 0,30 mètre est autorisée pour permettre l'isolation de la toiture.

5. Protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental sur l'ensemble du territoire

Article 1 : Règles relatives au patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 - 5 du règlement).

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'urbanisme, ou d'un permis de démolir le cas échéant. La démolition ne pourra être autorisée que pour des raisons de sécurité.

Le traitement des abords des éléments identifiés ne doit pas porter atteinte à la qualité de ces derniers, ou empêcher leur valorisation.

Les bâtiments et ensembles bâtis identifiés sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, sans obérer les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains ainsi que la mise en œuvre de projets avec recherche architecturale.

En cas d'identification à ce titre, le bâti peut faire l'objet d'un changement de destination, dans la limite des destinations autorisées dans le secteur concerné.

Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés.

Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments ;
- Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du ou des bâtiments ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du ou des bâtiments ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Article 2 : Règles relatives au petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 – 5 du règlement).

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'urbanisme, ou d'un permis de démolir le cas échéant. La démolition ne pourra être autorisée que pour des raisons de sécurité.

Le traitement des abords des éléments identifiés ne doit pas porter atteinte à la qualité de ces derniers, ou empêcher leur valorisation.

Ces éléments bâtis particuliers doivent être conservés, restaurés ou le cas échéant, reconstruits à l'identique.

Article 3 : Règles relatives aux voies et chemins à conserver, modifier ou créer au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 – 5 du règlement).

Le long de ces voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentes identifiés sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites.

Article 4 : Règles relatives au patrimoine environnemental identifié par l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 - 5 du règlement).

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié sur le règlement graphique en application du précédent article doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien des réseaux électriques aériens par les gestionnaires des réseaux.

Article 4.1 : Traitement des haies identifiées

Le traitement des haies identifiées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci.

La traversée des haies par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet.

En cas de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilité d'accès ou de carrefour.

En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée. Pour les haies de type 1, une haie d'au moins 1,5 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière. Pour les haies de type 2, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.

Pour les replantations, le recours aux essences exogènes est à proscrire. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques. De même, les haies à planter seront, de préférence, mixtes et composées de sujets arbustifs et arborés (cf. : *Annexe réglementaire N°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations*).

Article 4.2 : Règles relatives aux arbres remarquables

Sauf nécessité liée à la sécurité, tout abattage est interdit.

En cas d'impossibilité de préservation des arbres remarquables, toute suppression devra être compensée, à hauteur de 2 nouveaux arbres.

Pour les replantations, le recours aux essences exogènes est à proscrire. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques (cf. : *Annexe réglementaire N°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations*).

Article 4.3 : Règles relatives aux ensembles boisés

Pour les projets de constructions, aménagements ou installations menés au sein d'un milieu boisé identifié : à l'échelle de l'emprise du projet, les coefficients de replantation suivants devront impérativement être respectés :

- Si taux de déboisement est inférieur à 70%, le reboisement à partir d'essences locales est à favoriser.

- Si le taux de déboisement est supérieur à 70%, le reboisement à partir d'essences locales (et ou adaptées au réchauffement climatique) est obligatoire, pour assurer le maintien minimal de 30% de couvert boisé.

C'est-à-dire que dans tous les cas de figure, le taux de boisement résiduel est de 30%.

Pour les replantations, le recours aux essences exogènes est à proscrire. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques. (cf. : *Annexe règlementaire N°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations*).

La traversée des ensembles boisés par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à l'ensemble boisé soit modérée et justifiée par le projet.

En cas de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilité d'accès ou de carrefour.

Article 4.4 : Zones humides, mares, talwegs, etc.

Ne pourront être autorisés que des aménagements ayant pour objectif la découverte pédagogique, touristique ou scientifique.

Les remblaiements et les déblaiements sont interdits.

Les zones humides doivent être physiquement préservées (l'urbanisation sur leur emprise est par principe interdite).

Dans le cadre d'un projet d'intérêt général, si la destruction d'une zone humide s'avère nécessaire, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150% de la surface perdue.

Pour toutes les zones humides, y compris celles non identifiées au titre du L151-23 du CU, la réglementation en vigueur s'applique.

Article 4.5 : Les murets en pierre sèche

Les murets en pierre sèche doivent être préservés, ou restaurés à l'identique.

En cas d'impossibilité de maintien, le muret en pierre sèche devra être déplacé sur un linéaire identique.

La traversée des murets en pierre sèche par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte au muret soit modérée et justifiée par le projet.

Article 4.6 : Les milieux ayant un intérêt écologique ou paysager

(Cf. Annexe réglementaire n° 5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 – 5 du règlement).

Dans les milieux ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, les arbres doivent être conservés à minima à 70% du boisement existant.

Article 5 : Espaces boisés classés

Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

6. Les autres éléments

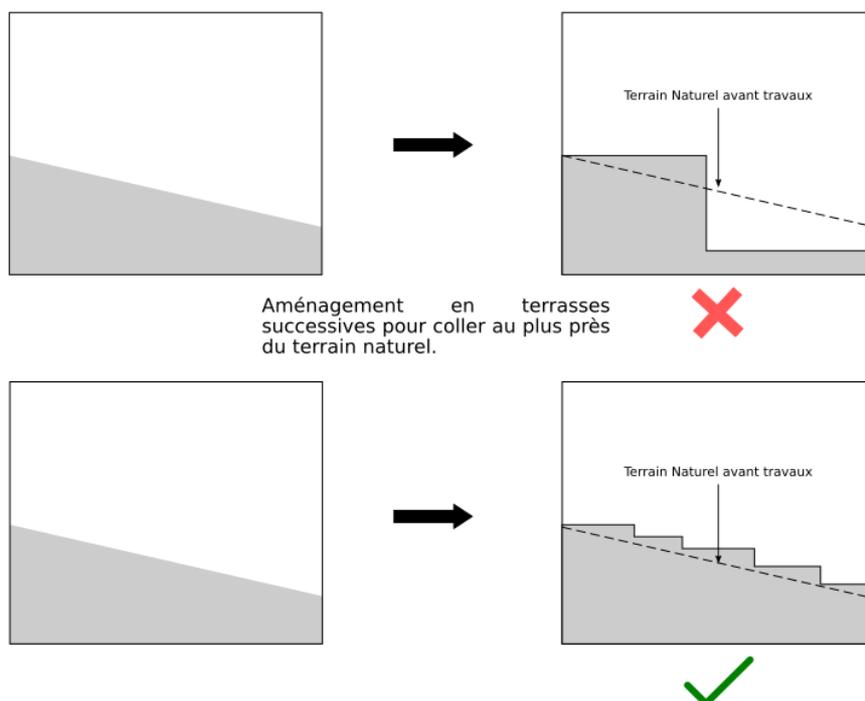
6.1 Affouillements et exhaussements

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais et déblais sera assurée par des plantations ou des soutènements bâtis qui devront s'intégrer à l'environnement en tant qu'éléments du projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses ou cheminements.

Sauf nécessité technique, les enrochements seront évités. Dans les cas où la mise en œuvre d'un enrochement s'avérerait nécessaire, il s'agira de prévoir son intégration paysagère, passant notamment par sa végétalisation.



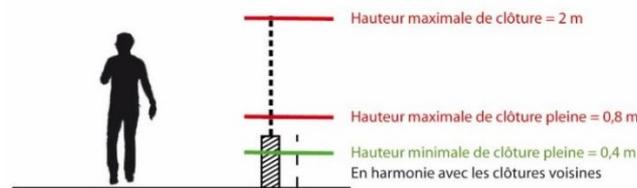
6.2 Traitement des clôtures

Les clôtures par leur dessin et par leur dimension, devront s'harmoniser aux hauteurs et au caractère des clôtures avoisinantes. Les clôtures sur l'alignement des voies et emprises publiques doivent présenter, pour les lotissements et dans toute opération d'ensemble (permis groupé), une unité d'aspect.

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur minimale sera de 0.4 mètre et la hauteur maximale ne pourra dépasser 0.8 mètre et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Les clôtures ne pourront dépasser 2m, hors secteur soumis à la règle relative à l'engrillagèrent des milieux naturels.

Clôture avec partie pleine



En secteur inondable, les clôtures étanches sont interdites.

Clôture principalement composée d'un grillage



Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés, ceux-ci pouvant dépasser les hauteurs indiquées ci-dessus.

Les clôtures-haies d'une longueur supérieure à 20 mètres, devront associer plusieurs espèces de végétaux dans leur composition.

Les essences doivent être locales et peuvent être sélectionnées dans la palette des végétaux annexée au présent règlement (et ou adaptées au réchauffement climatique) (cf. Annexe réglementaire N°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations).

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) et les aménagements associés devront être conçus de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Les clôtures implantées en limite avec une zone N ou A ou en contact avec un espace protégé au titre des articles L.151-19 ou 151-23 du Code de l'Urbanisme seront obligatoirement perméables : espaces ouverts de 15cm x 15cm tous les 8 mètres linéaires pour permettre les continuités écologiques et le passage de la microfaune terrestre. Les aménagements nécessaires à la gestion des contraintes techniques liées à la topographie sur certains secteurs du territoire (nécessitant par exemple un mur de soutènement) ne sont pas concernés.

6.3 Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Le stationnement ne doit pas présenter de risques pour la sécurité des usagers, notamment hors agglomérations. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des stationnements, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Sauf contraintes supplémentaires prescrites par le présent règlement ou précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les places de stationnement devront répondre aux besoins de l'occupation et de l'utilisation du sol (usage résidentiel, livraison commerciale, accueil d'usagers et clients, etc.).

Les surfaces imperméabilisées seront à limiter grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...).

Une mutualisation des aires de stationnement doit être recherchée.

En zone A, pour les unités d'exploitation, il sera nécessaire de mettre en place des accès et des aires dédiées à la circulation, au stationnement et aux manœuvres des engins agricoles, afin d'éviter toute perturbation ou manœuvre sur le domaine public (alvéoles, aires de stationnement, etc.).

2. Stationnement des véhicules motorisés

Hors secteur Ua, il doit être prévu l'aménagement d'au moins une place de stationnement afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif en évitant tout empiètement sur l'emprise publique.

Les aires de stationnement devront également participer à la qualité paysagère de l'espace, notamment par la création ou le maintien de végétations, ou la non imperméabilisation.

Les aires de stationnement, susceptibles de recevoir du public (stationnement d'entreprises, lotissement, projet touristique, structure d'hébergement, etc.), doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par emplacement. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'implantation de dispositif de production d'énergie renouvelable de type ombrière solaire.

Pour les bâtiments qui comprennent un parc de stationnement (présentant des conditions de sécurités minimales) pour la recharge de véhicules électriques, c'est-à-dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès du parc réservé aux seuls occupants du parc, l'alimentation électrique, ainsi que le tableau sont dimensionnées de façon à permettre la recharge normale de véhicules électriques, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Stationnement des cycles

Pour les immeubles d'habitations collectives ou de bureaux, bâtiments publics et les locaux (type vestiaires), le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

Est entendu comme stationnement pour vélos un espace réservé et sécurisé, sur le parc de stationnement ou dans l'immeuble. Il doit être en adéquation avec les besoins de l'immeuble.

Des prises électriques en nombre suffisant doivent permettre le rechargement des VAE (Vélos à Assistance électrique) ; une couverture photovoltaïque de l'ombrière peut permettre de recharger les vélos.

6.4 Eco-conception

Le PLUi définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques (OAP – cf. Pièce 3.2 du dossier de PLUi) contenant des orientations permettant de compléter et d'illustrer les règles suivantes :

L'orientation des bâtiments devra être optimisée pour tirer tous les bénéfices des apports solaires et pour protéger des vents froids.

Tout dispositif d'utilisation d'énergie renouvelable pourra être intégré aux projets de nouvelles constructions ou ajoutés sur l'existant, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère adaptée. Il est préconisé d'installer les dispositifs solaires ou photovoltaïques en toiture. A défaut, les dispositifs non intégrés

directement à la construction devront être en adéquation avec les besoins liés à l'occupation du sol, et faire l'objet d'une intégration paysagère adaptée.

Doivent être équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable ou être végétalisées :

- Les toitures des constructions nouvelles, des extensions et des rénovations à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôts ou hangars non ouverts au public et les parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsque ces constructions créent plus de 500 m² d'emprise au sol,
- Les toitures des constructions nouvelles, des extensions et des rénovations à usage de bureaux qui créent plus de 1000 m² d'emprise au sol.

Est préconisée l'utilisation de matériaux durables, biosourcés et locaux, par exemple le bois, permettant notamment de rationaliser la consommation énergétique.

Dans tout projet, des solutions devront être recherchées pour limiter la consommation d'eau potable. Les dispositifs retenus devront être enterrés, dissimulés ou intégrés au volume bâti. (Cf. supra : Article 2.1 Réseaux d'eau / réseaux d'eaux pluviales).



La réalisation des ouvrages de type noues végétalisées ou bassins d'orage devra veiller à respecter les principes de conception et de réalisation pour limiter la colonisation du moustique tigre.

6.5 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'imperméabilisation du sol devra être limitée :

- Des espaces de pleine terre doivent être prévus : 50% minimum de la surface de chaque lot. Sauf en cas de contraintes techniques, des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales seront utilisés. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre pour l'application de cette règle.

- La gestion des eaux pluviales des parties communes des toissements pourra se faire préférentiellement par des noues végétalisées et bassins d'orage ouverts et multifonctionnels (lieux de balade, pique-nique, jeux...), dans le but d'en faire des espaces d'agrément en accompagnement de voirie et d'urbanité. Ces espaces seront paysagés de manière à être de véritables éléments de conception urbaine favorables à la biodiversité et lieux d'usage pour les habitants, en plus de leur rôle hydraulique essentiel. La réalisation des ouvrages de type noues végétalisées ou bassins d'orage devra veiller à respecter les principes de conception et de réalisation pour limiter la colonisation du moustique tigre.
- Les espaces de stationnement sont à penser au mieux pour permettre l'infiltration de l'eau.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques (cf. : Annexe réglementaire N°5.2.2 au règlement : préconisations pour les nouvelles plantations). Les haies ou plantations seront mixtes et composées d'essences locales (et ou adaptées au réchauffement climatique).

Les plantations et/ou aménagements paysagers en limite avec le domaine public ne devront pas restreindre les conditions de visibilité au droit des carrefours et des accès sur voirie départementale.

L'organisation de l'accès, de la circulation et du stationnement doit également tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et de limitation de l'imperméabilisation des sols. L'utilisation de matériaux facilitant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées, engazonnées, graviers, etc.) doit être privilégié.

6.6 Accessibilité du bâti

Des dérogations aux prescriptions régissant la conception du bâtiment (implantation, hauteur, etc.) pourront être accordées pour assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et l'installation de dispositifs adaptés.

6.7 Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

1. Dispositions générales

Sous réserve :

- d'être compatibles avec la vocation de la zone concernée par le projet,
- de ne pas nuire à la protection des espaces à forts enjeux naturels ou paysagers,

- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale,

les constructions et installations entrant dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sont autorisées sur l'ensemble du territoire ; il en va de même des affouillements et exhaussements leur étant nécessaires.

Les installations de production d'énergie renouvelable, de type parcs photovoltaïques au sol, hors autoconsommation, sont uniquement autorisées dans les secteurs dédiés (Nenr).

Les projets d'ombrières photovoltaïques sur espaces artificialisés peuvent être autorisés sur l'ensemble du territoire et sont obligatoires pour certains selon la réglementation en vigueur.

Si les caractéristiques techniques l'imposent, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique, les prescriptions du présent règlement peuvent être adaptées pour la réalisation dudit projet.

2. Dispositions particulières concernant les ouvrages de transport d'électricité HTB

Conformément à la Servitude d'Utilité Publique I4, les ouvrages de Transport d'Electricité HTB sont admis, y compris les constructions et installations liées, et peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, sur l'ensemble du territoire.

Ne s'appliquent pas à ces ouvrages :

- les règles de prospect,
- les règles d'implantation,
- les règles de hauteur.

Ceux-ci doivent toutefois faire l'objet d'un effort d'intégration paysagère.

6.8 Mise en valeur des ressources naturelles

Au droit des secteurs identifiés, au titre de l'article R151-34 du CU, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées (ex : carrière).

6.9 Dispositions particulières aux secteurs d'Orientations d'aménagement et de Programmation

Le PLUi définit, sur certains secteurs délimités au règlement graphique (plan de zonage), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. Pièce 3.2 du dossier de PLUi) contenant des principes d'aménagement, d'organisation et de programmation urbaine... Les occupations du sol, aménagements et constructions sur ces secteurs délimités sont conditionnés au respect de compatibilité de ces OAP.

6.10 Espaces à libérer

Au droit des secteurs identifiés au document graphique, il est fait application des dispositions des articles L151-10 et R123-11 du Code de l'Urbanisme. La délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre. Les bâtiments ciblés sont identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. Pièce 3.2 du dossier de PLUi).

TITRE 3 : Prescriptions applicables à la zone urbaine

Les zones urbaines correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » - Article R151-18 du Code de l'Urbanisme.

La zone urbaine du territoire comprend neuf secteurs :

- Ua : espaces mixtes anciennement urbanisés et présentant un enjeu patrimonial,
- Ub/Ub1/Ub* : espaces mixtes anciennement urbanisés et ne présentant pas un enjeu patrimonial et extensions urbaines mixtes récentes,
- Uep : sites d'équipements (ou hébergements) publics et/ou d'intérêt collectif situés au sein ou en extension des espaces urbanisés,
- Ues : espace urbanisé dédié à l'accueil d'établissements spécialisés,
- Uhe : espaces situés au sein des espaces urbanisés et dédiés à l'accueil de structures entrant dans la sous-destination « hébergement »,
- Ut : espaces urbanisés dédiés à des activités touristiques,
- Uv : espace urbanisé dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage à Langogne,
- Ux : espaces urbanisés destinés aux activités économiques.

Secteurs Ua, Ub, Ub* et Ub1

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titre 2 du présent règlement).

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article U1 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Ua	Ub/Ub*/Ub1
Habitation		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
Commerces et activités de service		
Artisanat et commerce de détail	V*	V*
<i>* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		
Restauration	V	V
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
<i>* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>		
Hôtels	V	V
Autres hébergements touristiques	V	V
Cinéma	V	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V

Prescriptions applicables à la zone urbaine – secteur Ua, Ub, Ub* et Ub1

	Ua	Ub/Ub*/Ub1
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
Salles d'art et de spectacle	✓	✓
Equipements sportifs	✓	✓
Lieux de culte	✓	✓
Autres équipements recevant du public	✓	✓
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires		
Industrie	✓*	✓*
* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Entrepôt	✓*	✓*
* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.		
Bureau	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓	✓
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗

En secteurs Ua, les démolitions sont soumises à un permis de démolir.

Article U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Concernant les secteurs identifiés par la trame graphique dédiée à la destination « Commerces et activités de service », les rez-de-chaussée ne pourront changer de destination. Ils pourront cependant changer de sous destination, dans la limite de la destination précitée, hors Autres hébergements touristiques et Cinéma.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article U3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article U 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

En secteur Ua :

- Ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines.

En secteur Ub/Ub*/Ub1 à une distance égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,

L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article U 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

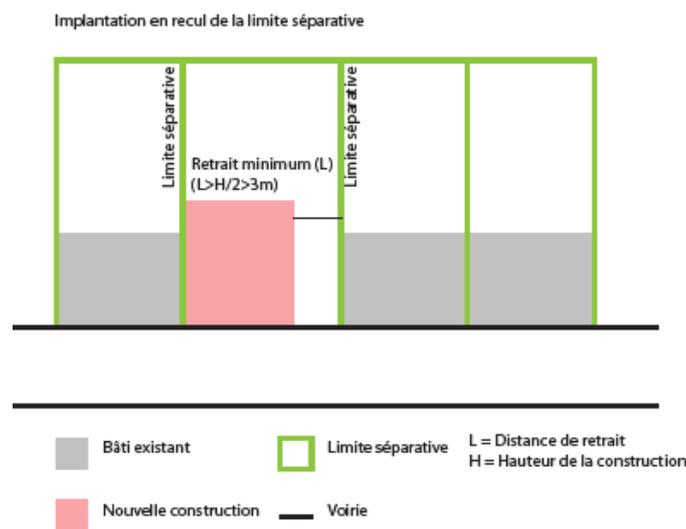
En secteur Ua :

- Soit en continuité des constructions existantes, en ordre continu et d'une limite latérale à l'autre.

- Soit pour les parcelles de grande largeur ou lorsqu'il s'avère nécessaire de maintenir un accès non couvert en fond de parcelle, l'implantation devra se faire avec le souci d'assurer la continuité avec le front bâti. Le bâtiment sera implanté sur une limite et la continuité visuelle sur le domaine public sera assurée par l'édification d'un mur de clôture d'une hauteur et d'un aspect permettant d'assurer cette continuité.
- Soit selon le recul du bâtiment par rapport à la limite séparative, l'espace interstitiel pourra être traité soit en porche, soit en porte urbaine avec un aménagement de l'accès au fond de la parcelle.

En secteur Ub/Ub*/Ub1 :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

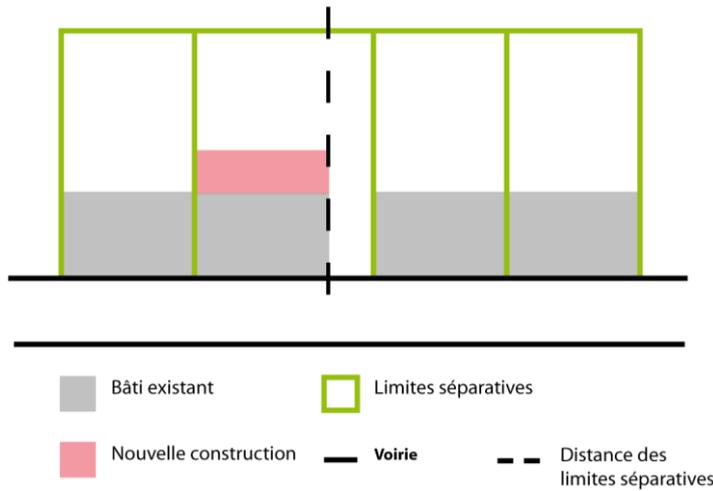


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Article U 3.3 : Volumétrie

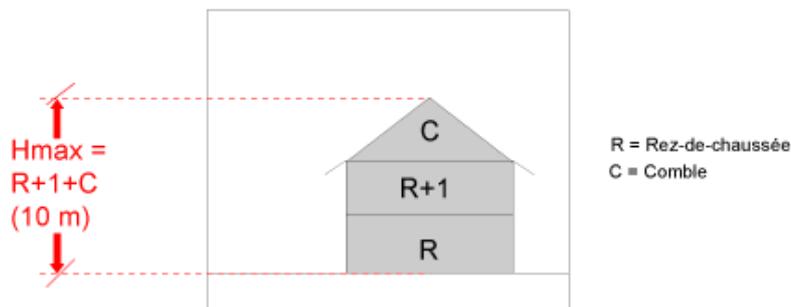
Sauf pour les orientations d'aménagement et de programmation listées ci-dessous (ou la règle de hauteur a été définie différemment suivant la configuration du site) :

Secteurs soumis à OAP avec une règle de hauteur	Règle de hauteur maximale
OAP - 2.4.7 - Langogne Secteur du stade 01	R+1+C
OAP - 2.5.5 - Naussac-Fontanes, Naussac	R+1+C

En secteurs Ua, la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+3+C.

En secteurs Ub1 (bourg de Langogne), la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+2+C (12 mètres maximum).

En secteurs Ub, la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1+C (10 mètres maximum).



En secteurs Ua, Ub et Ub1, la hauteur des annexes ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1, ou R+C (dans les deux cas, 7 mètres maximum).

En secteur Ub*, la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R (6 mètres maximum).

Par exception,

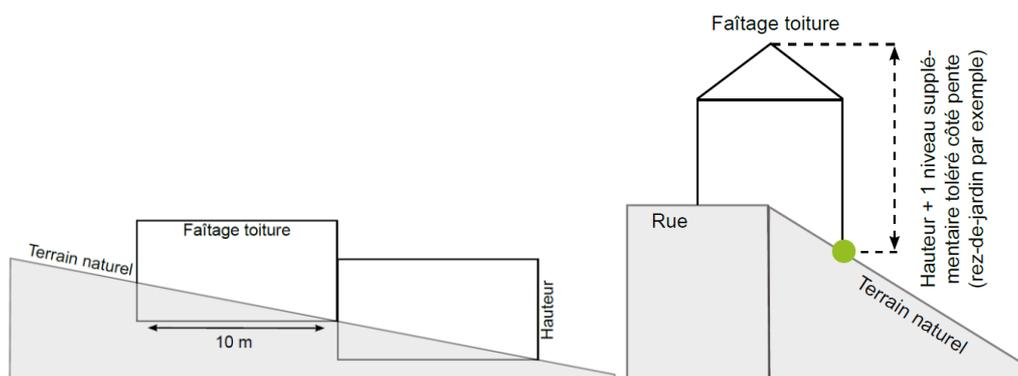
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article U4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Promouvoir l'identité architecturale locale ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- Encadrer l'habitat atypique.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

En dehors du secteur Ub*, toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture locale (Cottage, Yourte, etc.) est interdite. En secteur Ub*, un projet d'habitat ayant une architecture alternative sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que sa bonne intégration dans le site sera justifiée. Il devra alors être accompagné d'une notice illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Article U 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. Seules les teintes proches de celle de la pierre locale seront autorisées.

Tout projet de rénovation ou réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays,
- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres sont interdites.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

L'aménagement des devantures des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble. Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de prolonger la composition décorative du rez-de-chaussée sur la totalité de la façade.

Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.

Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

En secteurs Ua :

Les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînages d'angle, etc.) doivent être conservés et au besoin restaurés.

Le bois est à éviter en façade. Des habillages utilisant des matériaux contemporains (panneaux de résine, caissettes de zinc, panneaux fibre ciment) peuvent être utilisés avec parcimonie et à condition d'être intégrés à l'architecture du bâtiment. La teinte est mate adaptée à l'environnement, la teinte orangée est proscrite.

- Ouvertures :

En secteurs Ua :

Les ouvertures (dont portes fenêtres), à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, devront présenter une hauteur supérieure à la largeur ; pour les ouvertures de largeur inférieure à 0m80, la proportion pourra se rapprocher de celle du carré.

Les portes d'entrée des bâtiments neufs pourront être de style et matériaux contemporains.

Le modèle Lozérien de volets est le plus souvent, en bois peint en cadre, ou en matériau de texture, forme et couleur similaires ; dans certains cas peuvent exister les persiennes à lamelle, ou repliables en tableau.

Les ouvertures des bâtiments neufs pourront être occultées par des volets roulants dont le coffre ne sera pas visible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ouvragé.

Les bâtiments contemporains peuvent recevoir des menuiseries :

- en aluminium ou PVC, avec des petits bois placés à l'extérieur dans le cas d'un immeuble dans le périmètre de bâti ancien remarquable,
- en aluminium ou PVC grand jour ailleurs,

- Toitures :

Les toitures devront rester de formes simples et traditionnelles, soit à deux pans minimum. La pente et la structure d'origine seront respectées. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera similaire à celle du bâti traditionnel environnant (comprise entre 30 et 60%). Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile traditionnelle de Langogne (soit rouge). Toutefois, un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif ou le brun sombre sont interdites.

Les lauzes et ardoises, et les tuiles plates (cas sur la commune de Luc), sont autorisées, dans le cas d'extension d'un bâtiment ou la rénovation de toiture d'un bâtiment existant couvert en lauzes ou en ardoises ou en tuiles plates respectivement.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Les toitures en terrasses sont interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées de façon partielle (tropéziennes) ou pour les constructions annexes de faible importance ou comme éléments restreint de liaison.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

En secteurs Ua :

Le procédé de vitrine bois en applique pourra être envisagé pour la réalisation de nouvelles vitrines : tout autre type d'habillage (placage pierre, briques...) est interdit.

Article U 4.3 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Hors abris de jardin, les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques (pompe à chaleur par exemple) devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur;
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Article U 4.4 : Traitements des clôtures

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Article U5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

En secteurs Ub, Ub1 et Ub*, pour chaque nouveau logement seront prévues deux places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, **à l'exception** des logements dont la surface de plancher serait inférieure à 50m², pour lesquels une place de stationnement sera imposée.

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)

Secteur Ut

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titre 2 du présent règlement)

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ut 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Ut
Habitation	
Logement	V*
<i>* Il doit s'agir d'un logement de fonction destinée à l'exploitant ou au propriétaire des activités ou installations réglementaires autorisées. Ce logement est autorisé sous condition d'être nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage du site.</i>	
Hébergement	X
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X

Prescriptions applicables à la zone urbaine – secteur Ut

	Ut
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	V*
<i>*A condition d'être liés aux activités touristiques</i>	
Equipements sportifs	V*
<i>*A condition d'être liés aux activités touristiques</i>	
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

Article Ut 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article Ut 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article Ut 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Par principe, les nouvelles constructions, extensions et annexes devront être implantées :

- Ou à une distance minimale égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

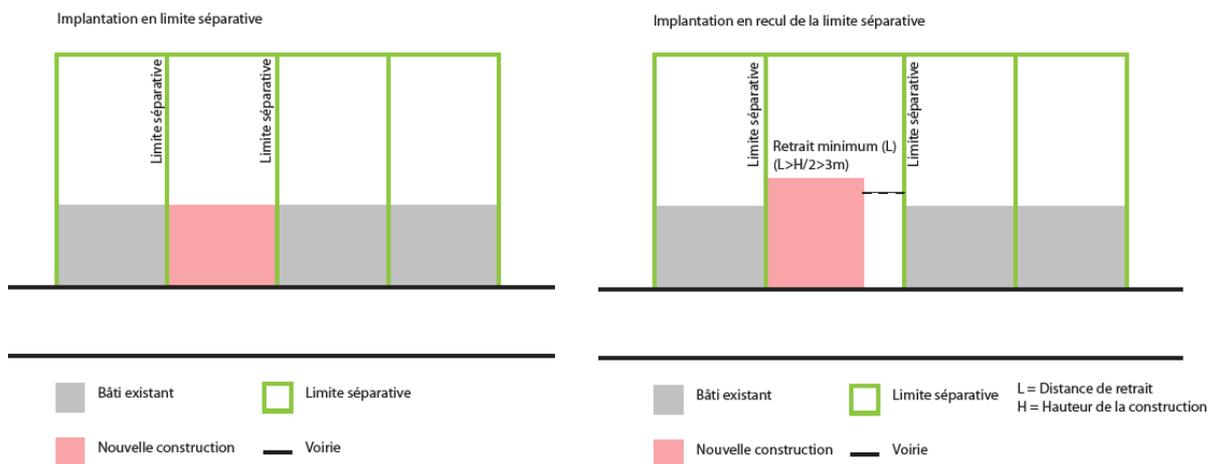
L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article Ut3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

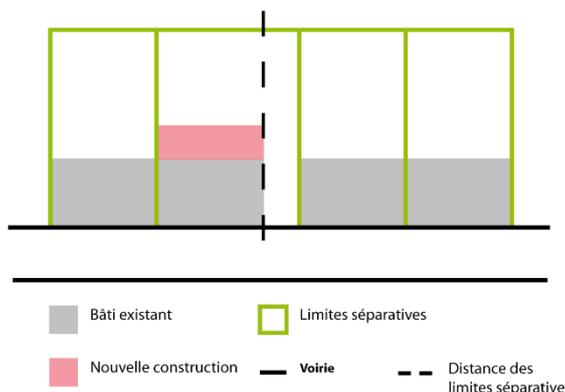
Toute nouvelle construction, extension et annexe devra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives



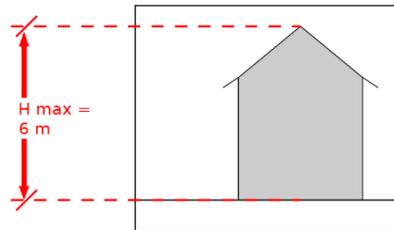
Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Article Ut 3.3 Volumétrie des constructions principales

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres.



Par exception,

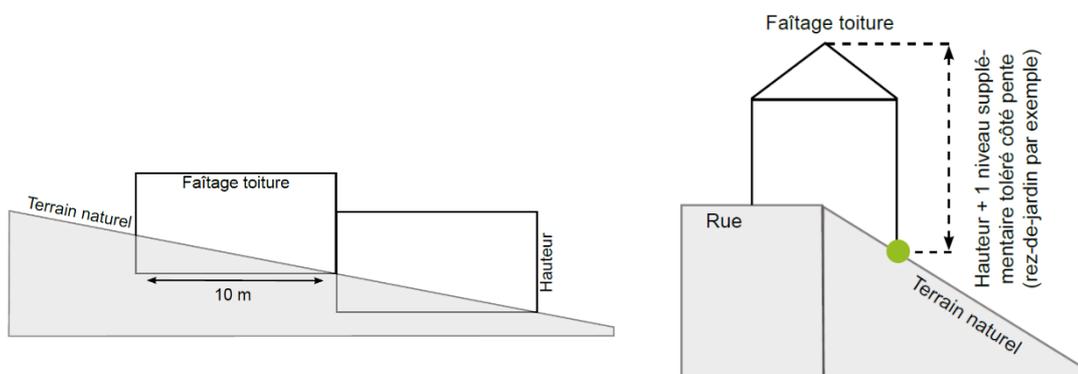
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article Ut 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ut 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

L'organisation et l'aménagement de la zone recevant des installations et habitations légères de loisirs devront tenir compte et s'adapter aux caractéristiques paysagères du site (topographie, végétation, patrimoine bâti, cône de vue, etc.). Les terrassements seront limités au maximum.

Article Ut 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et harmonie, et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale.

Tout projet de rénovation ou réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays,

- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres sont interdites.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

Les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, etc.) seront préférentiellement conservés ou restaurés, sauf si le projet ne le justifie pas.

- Toitures :

Les toitures en tuile ronde à deux pans sont privilégiées, avec une pente entre 30% et 60%. Les annexes peuvent faire l'objet d'une pente différente.

Les autres formes de toitures ne sont autorisées que dans la mesure où le projet présenté ne nuit pas au caractère des lieux avoisinants.

Le choix de la couleur des toitures sera de préférence fait en s'inspirant de la tuile traditionnelle de la région (rouge) et plus foncée que la couleur des façades pour diminuer l'impact visuel. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif et brun sombre sont interdites.

Les toitures doivent présenter une homogénéité de matériaux pour la couverture. Néanmoins, les panneaux solaires, serres, ouvertures et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être autorisés mais doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les cheminées se situent près du faîtage ou à l'aplomb du pignon.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article Ut 4.3 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques (pompe à chaleur par exemple) devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur,
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Article U 4.4 : Traitements des clôtures

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Article Ut 5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)

Secteur Ux

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titre 2 du présent règlement)

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ux 1 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

La zone Ux a ainsi été sectorisée :

- Ux 1 : ZAE Les Choisinets à Langogne
- Ux 2 : Zone Industrielle de Langogne
- Ux 3 : Zone commerciale de la Croix-de-Chapel à Langogne
- Ux 4 : Autres secteurs artisanaux

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Ux1	Ux2	Ux3	Ux4
Habitation				
Logement	V*	V*	V*	V*
*Autorisé sous condition : les logements de fonction sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activités et que la surface plancher dédiée au logement de fonction n'excède pas 1/3 de la surface plancher totale et ne dépasse pas 80 m ²				
Hébergement	X	X	X	X
Commerces et activités de service				
Artisanat et commerce de détail	V	X	V	V
Restauration	V	V	V	X

	Ux1	Ux2	Ux3	Ux4
Commerce de gros	✓	✓	✓	✓
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	✓
Hôtels	✓	✗	✓	✗
Autres hébergements touristiques	✗	✗	✗	✗
Cinéma	✗	✗	✗	✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	✗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	✗
Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✗	✗
Equipements sportifs	✗	✗	✗	✗
Lieux de culte	✗	✗	✗	✗
Autres équipements recevant du public	✗	✗	✗	✓
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires				
Industrie	✓	✓	✗	✓
Entrepôt	✓	✓	✗	✓
Bureau	✓	✓	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗
Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗

Article Ux 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères**Article Ux 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article Ux 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

En en secteurs Ux1, Ux2 et Ux4 :

En retrait minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.

En en secteur Ux3 :

En retrait de l'axe de l'Avenue Jean Moulin : 15 mètres minimum ;

En retrait de l'axe des autres voies : 10 m minimum sauf pour des raisons de cohérence urbaine ou de reconstruction à l'identique auxquels cas une implantation est possible dans la continuité de l'implantation d'un bâtiment existant.

Par exception, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées en l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisins.

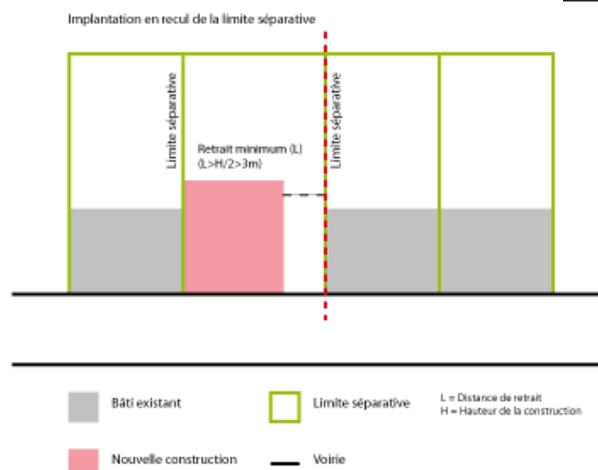
L'implantation des nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, du site et du secteur dans son ensemble.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article Ux3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve des nécessités techniques toute nouvelle construction, extension, annexe et installation devra être implantée :

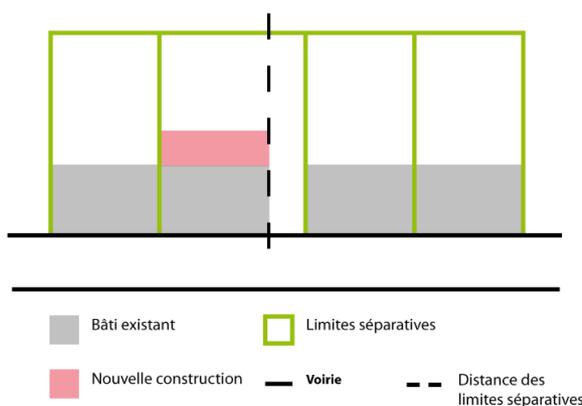
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives.



- Soit en limite séparative. La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives. Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu.
- En zone économique, une distance par rapport à la limite séparative pourra être demandée en cas d'atteinte à l'ensoleillement des bâtiments pré-existants comportant des vitrages.

Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes et extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant

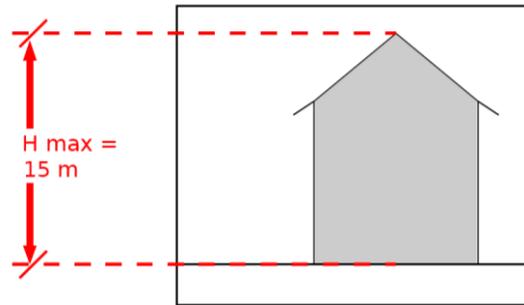


Article Ux 3.3 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions implantées sur une même unité foncière

Sur une même unité foncière, entre deux constructions non jointives, quelles que soient l'importance et la nature, il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 3 mètres. Pour des raisons de sécurité une adaptation de ces distances pourra être imposée.

Article Ux 3.4 : Volumétrie

En **secteurs Ux1 et Ux2**, la hauteur ne dépassera pas 15 mètres.



En **secteur Ux3**, la hauteur ne dépassera pas 9 mètres.

En **secteur Ux4**, la hauteur ne dépassera pas 12 mètres.

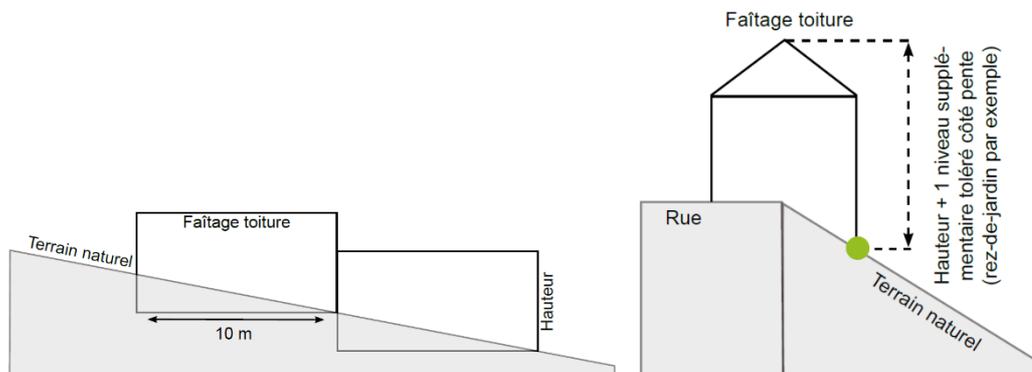
Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article Ux 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ux 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Permettre la densification des espaces économiques ;
- Conserver un niveau d'exigence architectural pour les bâtiments et sites à vocation économique en termes de volumétrie.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Pour tous les secteurs, il est nécessaire :

- D'assurer la qualité architecturale des bâtiments nouveaux, notamment par la qualité de leurs volumes et de leurs toitures,
- De Viser à l'unité des volumes et des couleurs et intégrer le bâti dans le paysage.

Tous les travaux, constructions nouvelles, plantations et aménagements soumis à autorisation ou déclaration doivent s'inscrire dans les objectifs énoncés ci-dessus.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (cottage, etc.) est interdite.

Article Ux 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Façades

L'ensemble des façades doit être traité avec soin. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les principales et en harmonie.

Les bardages seront d'aspect mat et de teinte sombre et neutre (matériaux non réfléchissants). Le blanc est interdit, hormis sur de petites surfaces.

Tout bâtiment de plus de 30 mètres doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante.

L'emploi brut de matériaux, destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

- Toitures

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les toitures à deux pans sont privilégiées pour les bâtiments principaux, avec une pente adaptée au matériau choisi, entre 10% et 30%. Le choix de la couleur des toitures sera de préférence fait en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région (rouge) et plus foncée que la couleur des façades pour diminuer l'impact visuel de la construction. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif sont interdites.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexe, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles. Elles doivent faire l'objet d'une démarche globale d'intégration au bâtiment.

Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

- Menuiseries

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article Ux 4.3 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes et locaux accessoires devront présenter une cohérence de conception avec les constructions principales du site (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Les dépôts et stockages ne pourront pas être installés dans les zones entravant l'écoulement des eaux. Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité et seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (haies, ...). Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériels ou de marchandises, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté ou l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Aucun stockage de déchets, cartons, palettes, matériels usagés, etc. ne sera accepté en extérieur.

En limite des secteurs d'habitat, à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives et de manière à créer un écran de verdure dense.

Les émergences et locaux techniques (compteurs, armoires, boîtes aux lettres, machinerie, locaux poubelles...) doivent être regroupés et intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.

L'entrée est constituée de deux éléments de maçonnerie destinés notamment à englober les coffrets techniques et à supporter l'éventuel portail. Ces éléments ont une hauteur identique à la clôture.

Les enseignes doivent être positionnées sur le volume bâti et / ou sur la clôture du terrain. Si elle est positionnée sur la clôture, l'enseigne ne doit pas dépasser la hauteur de cette clôture.

Article Ux 4.4 : Traitements des clôtures

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Article Ux 5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)

Secteur Uep

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des dispositions générales

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Uep 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Uep
Habitation	
Logement	X
Hébergement	V
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	V*
<i>* Liés notamment aux aires de camping-car, etc.,</i>	
Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V

		Uep
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires		
Industrie		X
Entrepôt		X
Bureau		X
Centre de congrès et d'exposition		X
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X

Article Uep 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article Uep 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article Uep 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Article Uep 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

Non règlementé.

Article Uep 3.3 Volumétrie

Non règlementé.

Article Uep 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uep 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Article Uep 5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)

Secteur Uv

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des dispositions générales

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Uv 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Uv
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V*
*Sous réserve d'être :	

Uv	
- des constructions et installations liées aux aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ; des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

Article Uv 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article Uv 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Article Uv 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

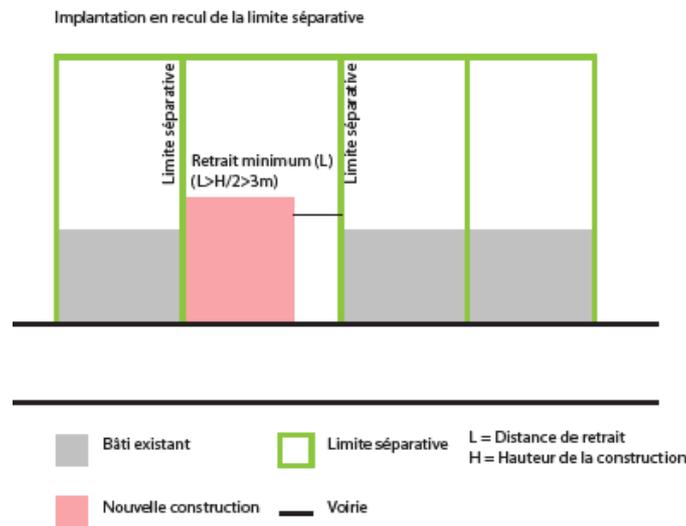
- Ou à une distance minimale égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article Uv 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

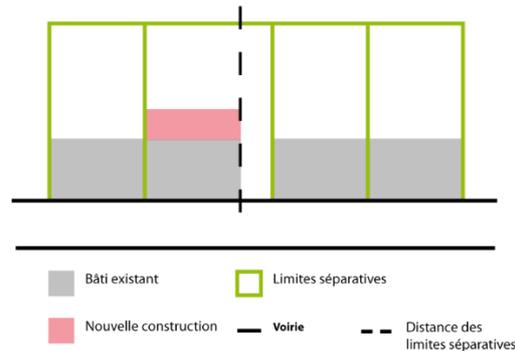


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Article Uv 3.3 Volumétrie

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 3 mètres. Cette prescription pourra être adaptée (adaptation mineure) pour permettre une meilleure intégration au cadre existant le cas échéant.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Article Uv 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uv 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Article Uv 5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)

Secteur Ues

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des dispositions générales.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ues 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Ues
Habitation	
Logement	X
Hébergement	V
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X

Prescriptions applicables à la zone urbaine – secteur Ues

	Ues
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	
Industrie	✓
Entrepôt	✓
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✗
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗

Article Ues 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article Ues 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article Ues 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à une distance minimale égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

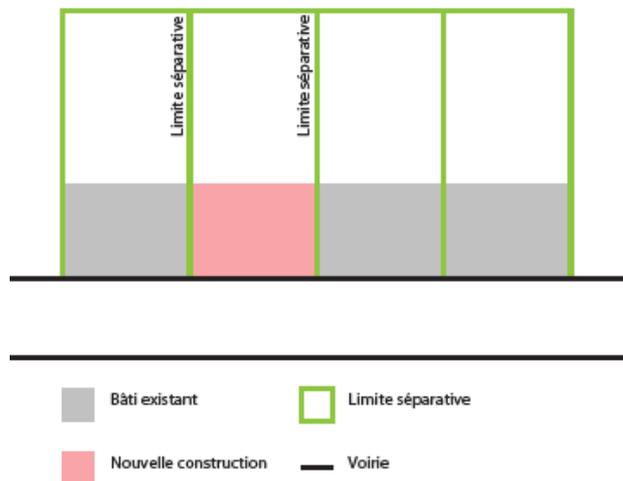
Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article Ues 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

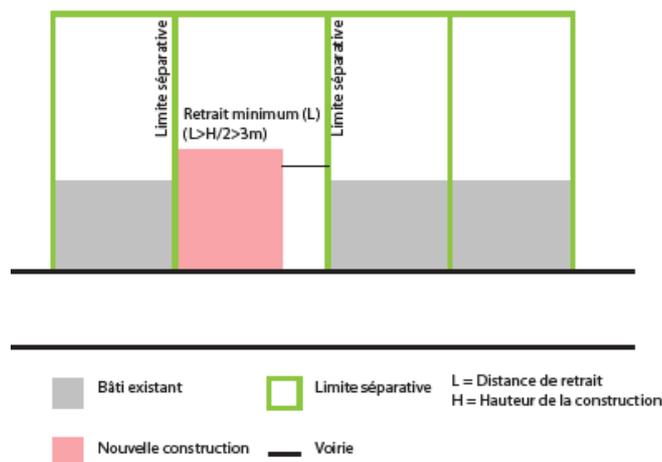
Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

Implantation en limite séparative



Implantation en recul de la limite séparative

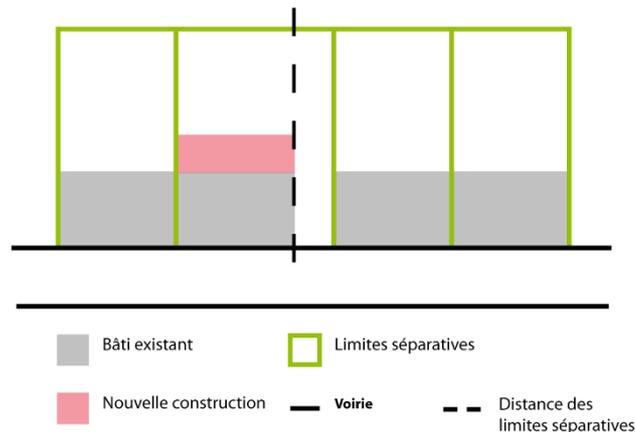


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Article Ues 3.3 Volumétrie

Non règlementé.

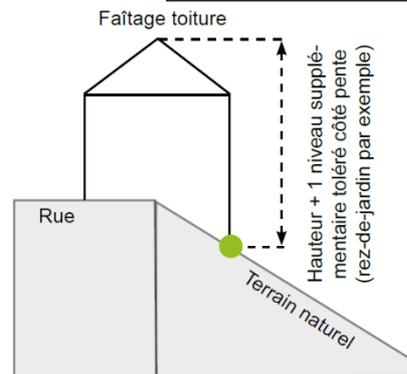
Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra être la même que celles des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article Ues 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ues 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

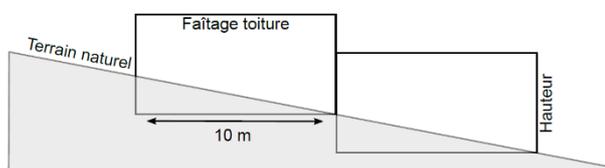
Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Article Ues 5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)



Secteur Uhe

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des dispositions générales.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Uhe 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	Uhe
Habitation	
Logement	X
Hébergement	V
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X

Prescriptions applicables à la zone urbaine – secteur Uhe

	Uhe
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

Article Uhe 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article Uhe 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article Uhe 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- ou en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- ou à une distance minimale égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines.

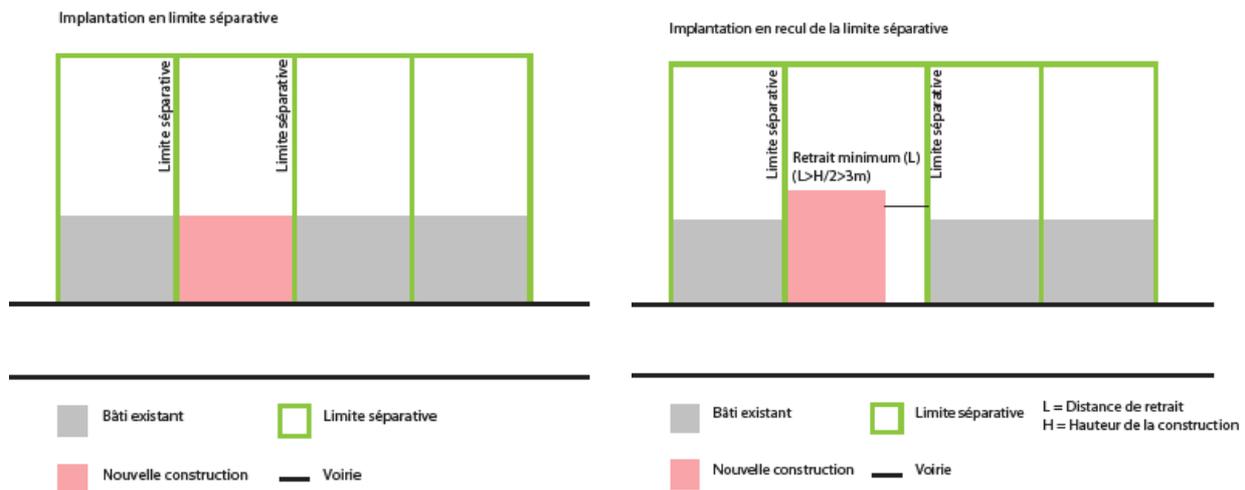
L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article Uhe 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ($L \geq H/2 \geq 3$ mètres).

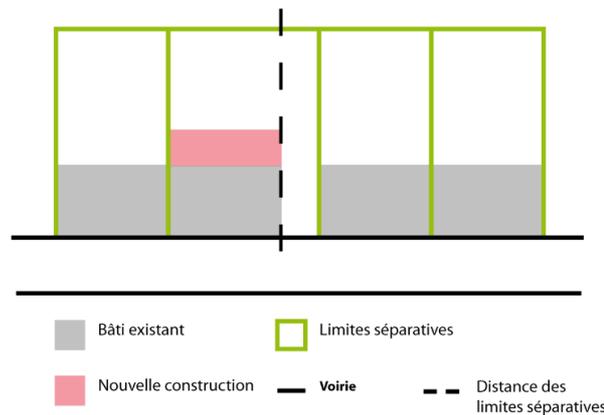


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

Par exception, elles pourront être réqlisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



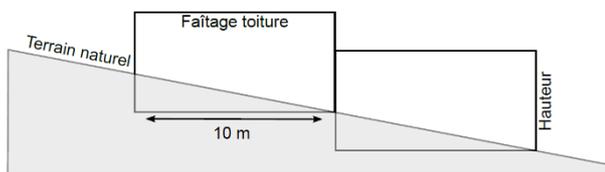
Article Uhe 3.3 Volumétrie

Non règlementé.

Par exception,

Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra être la même que celles des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions

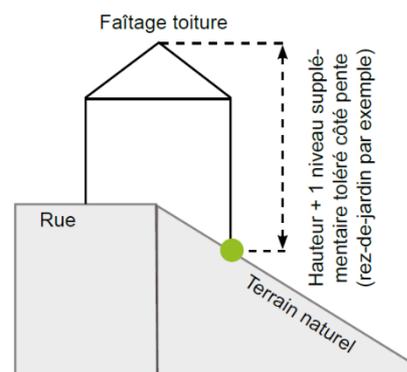


de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en

harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article Uhe 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uhe 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Article Uhe 5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)

TITRE 4 : Prescriptions applicables à la zone à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone » -Article R151-20 du Code de l'Urbanisme.

La zone à urbaniser du territoire comprend quatre secteurs :

- 1AU : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils ont vocation à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.
- 2AUt : espaces agricoles/naturels non équipés et destinés à être urbanisés sur le long terme dans le cadre de l'aménagement de l'extension et du développement des zones touristiques du territoire.
- 1AUx : secteurs destinés à l'extension et au développement des zones d'activités du territoire.
- 2AUx : espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés sur le long terme dans le cadre de l'aménagement de l'extension et du développement des zones d'activités du territoire.

Secteur 1AU

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titre 2 du présent règlement)

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	1AU
Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<i>* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V

	1AU
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
Salles d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	✓
Autres équipements recevant du public	✓
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	
Industrie	✓*
* Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.	
Entrepôt	✓
Bureau	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✓
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	✗
Exploitation forestière	✗

Article 1AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article 1AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article 1AU 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou à une distance minimale égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

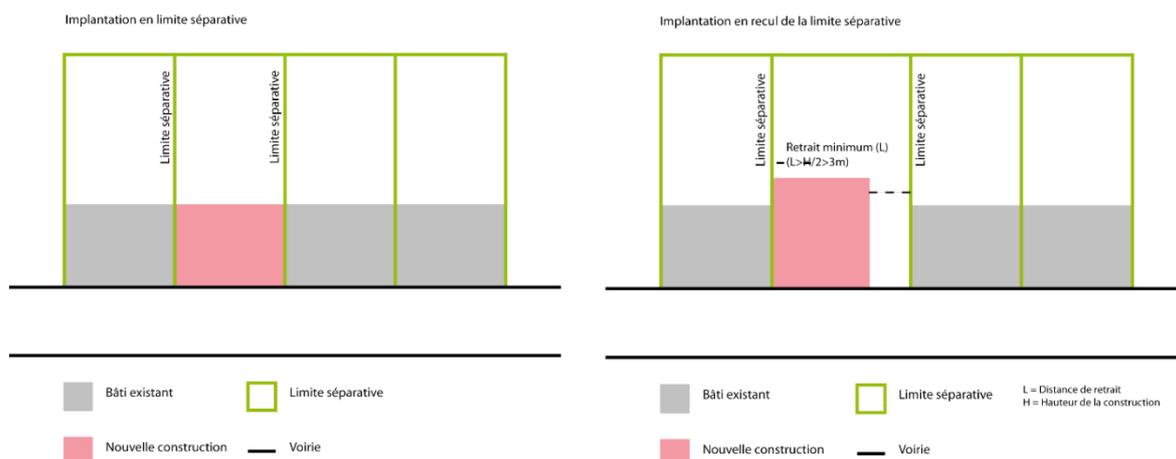
Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : 1AU et Ap), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Article 1AU 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives

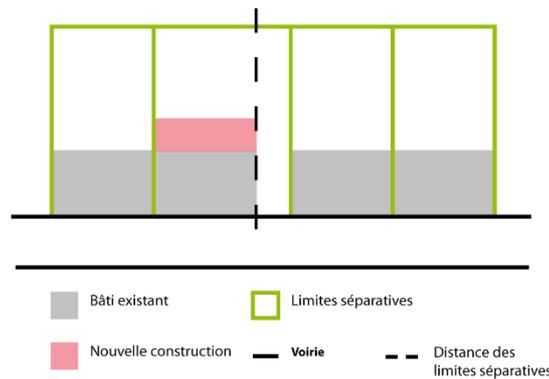


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

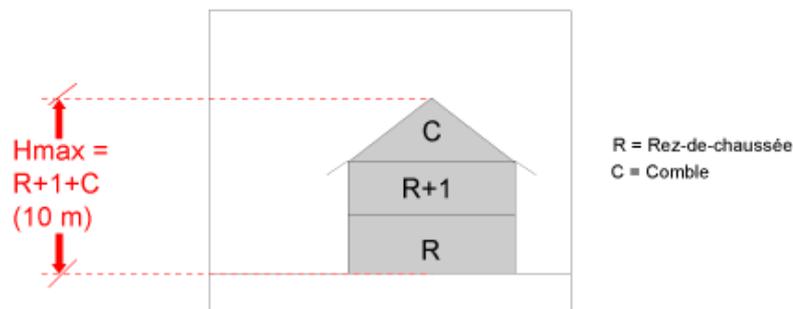
Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Article 1AU 3.3 : Volumétrie

- La hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1+C (10 mètres maximum).



- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1, ou R+C (dans les deux cas, 7 mètres maximum).

Par exception,

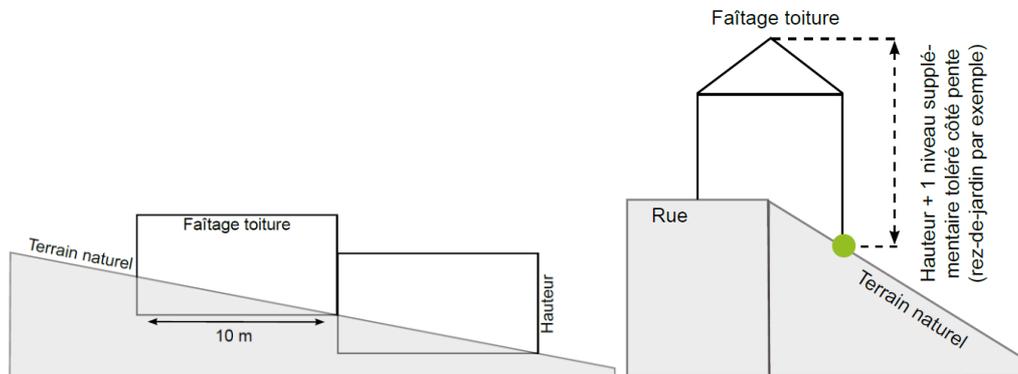
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article 1AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Promouvoir l'identité architecturale locale ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- Encadrer l'habitat atypique.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

Article 1AU 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. Seules les teintes proches de celle de la pierre locale seront autorisées.

Tout projet de rénovation ou réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays,
- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres sont interdites.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

L'aménagement des devantures des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble. Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de prolonger la composition décorative du rez-de-chaussée sur la totalité de la façade.

Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum.

Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

- Toitures :

Les toitures devront rester de formes simples et traditionnelles, soit à deux pans minimum. La pente et la structure d'origine seront respectées. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera similaire à celle du bâti traditionnel environnant (comprise entre 30 et 60%). Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile traditionnelle de Langogne (soit rouge). Toutefois, un matériau de remplacement

peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif ou le brun sombre sont interdites.

Les lauzes et ardoises, et les tuiles plates (cas sur la commune de Luc), sont autorisées, dans le cas d'extension d'un bâtiment ou la rénovation de toiture d'un bâtiment existant couvert en lauzes ou en ardoises ou en tuiles plates respectivement.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Les toitures en terrasses sont interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées pour les constructions annexes de faible importance ou comme éléments restreint de liaison.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article 1AU 4.4 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Hors abris de jardins, les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques (pompe à chaleur par exemple) devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur;
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Article 1AU 4.4 : Traitements des clôtures

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Article 1AU5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Pour l'ensemble des secteurs 1AU, pour chaque nouveau logement seront prévues deux places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, **à l'exception** des logements dont la surface de plancher serait inférieure à 50m², pour lesquels une place de stationnement sera imposée.

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 - 4)

Secteurs 1AUutn

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titre 2 du présent règlement)

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1AUutn1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

1AUutn	
Habitation	
Logement	V*
<i>* Il doit s'agir d'un logement de fonction destinée à l'exploitant ou au propriétaire des activités ou installations réglementaires autorisées. Ce logement est autorisé sous condition d'être nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage du site.</i>	
Hébergement	X
Commerces et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	V*
<i>*A condition qu'il s'agisse de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux milieux naturels.</i>	
Cinéma	X

Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	V*
<i>*A condition d'être liés aux activités touristiques</i>	
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

Article 1AUutn2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article 1AUutn3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article 1AUutn 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par principe, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Ou à une distance minimale égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisins.

L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.

Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales.

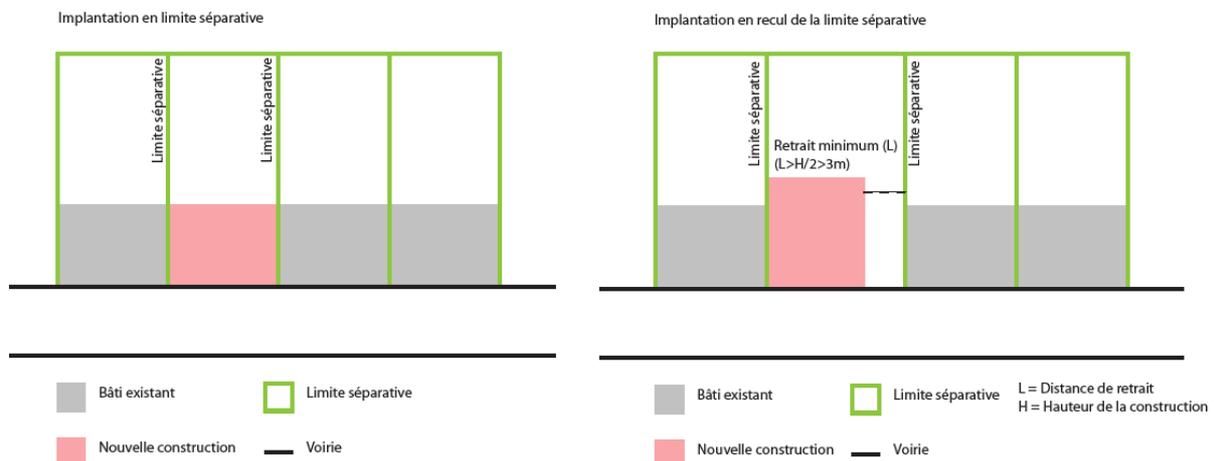
Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : 1AU et Ap), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Article 1AUutn 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

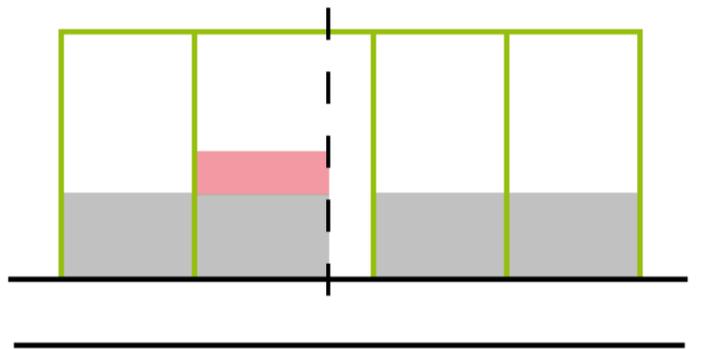
Toute nouvelle construction, extension et annexe devra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives

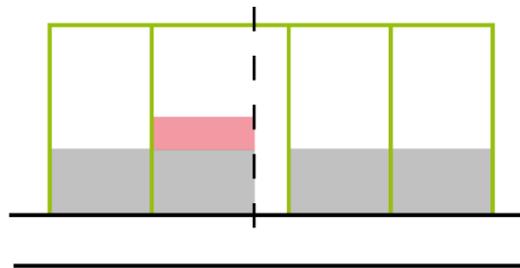


Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant

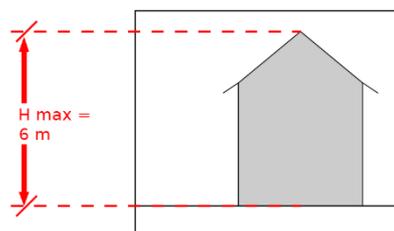


Article 1AUtn 3.3 : Emprise au sol et surfaces de plancher des constructions

En secteurs 1AUtn, le cumul des surfaces de plancher des constructions existantes à la date d’approbation du PLUi et des constructions futures ne pourra dépasser la surface indiquée dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) valant UTN locale, toutes destinations confondues. Les surfaces de plancher des Habitations Légères de Loisirs (HLL), des Résidences Mobiles de Loisirs (RLM) et des annexes sont comptabilisées.

Article 1AUtn 3.4 : Volumétrie

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 6 mètres.



Par exception,

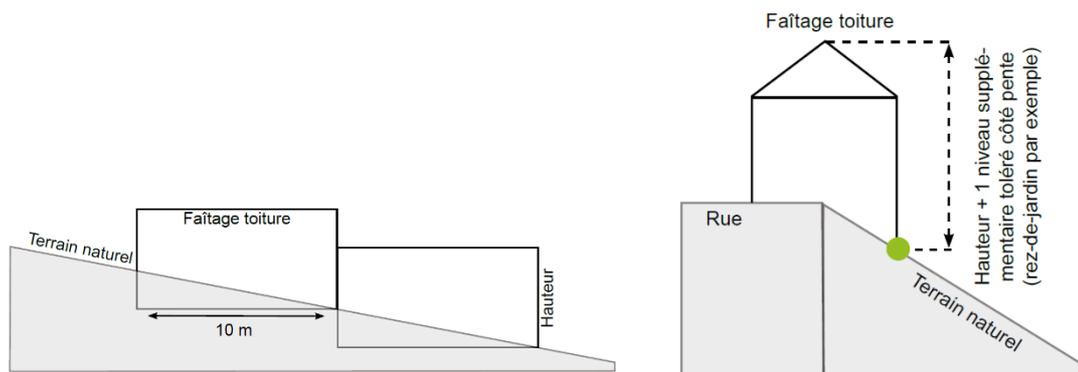
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article 1AUutn4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUutn 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

L'organisation et l'aménagement de la zone recevant des installations et habitations légères de loisirs devront tenir compte et s'adapter aux caractéristiques paysagères du site (topographie, végétation, patrimoine bâti, cône de vue, etc.). Les terrassements seront limités au maximum.

Article 1AUutn 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et harmonie, et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant.

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale.

Tout projet de rénovation ou réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays,
- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres sont interdites.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

Les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, etc.) seront préférentiellement conservés ou restaurés, sauf si le projet ne le justifie pas.

- Toitures :

Les toitures en tuile ronde à deux pans sont privilégiées, avec une pente entre 30% et 60%. Les annexes peuvent faire l'objet d'une pente différente.

Les autres formes de toitures ne sont autorisées que dans la mesure où le projet présenté ne nuit pas au caractère des lieux avoisinants.

Hors HLL, le choix de la couleur des toitures sera de préférence fait en s'inspirant de la tuile traditionnelle de la région (rouge) et plus foncée que la couleur des façades pour diminuer l'impact visuel. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif et brun sombre sont interdites.

Les toitures doivent présenter une homogénéité de matériaux pour la couverture. Néanmoins, les panneaux solaires, serres, ouvertures et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être autorisés mais doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les cheminées se situent près du faîtage ou à l'aplomb du pignon.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article 1AUutn 4.3 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques (pompe à chaleur par exemple) devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur,
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Article 1AUutn 4.4 : Traitements des clôtures

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Article 1AUutn 5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)

Prescriptions applicables à la zone à urbaniser – secteurs 1 AUutn

Secteurs 1AUx et 2AUx

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titre 2 du présent règlement)

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1AUx 1 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

La zone 1AUx a ainsi été sectorisée :

- 1AUx 1 / 2AUx : ZAE Les Choisinets à Langogne
- 1AUx 3 : Zone commerciale de la Croix-de-Chapel à Langogne

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone et ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole.

	1AUx1	1AUx3	2AUx
Habitation			
Logement	V*	V*	X
<i>*Autorisé sous condition : les logements de fonction sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activités et que la surface plancher dédiée au logement de fonction n'excède pas 1/3 de la surface plancher totale et ne dépasse pas 80m²</i>			
Hébergement	X	X	X
Commerces et activités de service			
Artisanat et commerce de détail	V	V	X
Restauration	X	V	X
Commerce de gros	V	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X
Hôtels	V	V	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	X	X	X

Prescriptions applicables à la zone à urbaniser – secteurs 1AUx et 2AUx

	1AUx1	1AUx3	2AUx
Equipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacle	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires			
Industrie	V	X	X
Entrepôt	V	X	X
Bureau	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

Article 1AUx 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Prescriptions applicables à la zone à urbaniser – secteurs 1AUx et 2AUx

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article 1AUx 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article 1AUx 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

En en secteurs 1AUx1 :

En retrait minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.

En en secteur 1AUx3 :

En retrait de l'axe de l'Avenue Jean Moulin : 15 mètres minimum ;

En retrait de l'axe des autres voies : 10 m minimum sauf pour des raisons de cohérence urbaine ou de reconstruction à l'identique auxquels cas une implantation est possible dans la continuité de l'implantation d'un bâtiment existant.

Par exception, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées en l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisins.

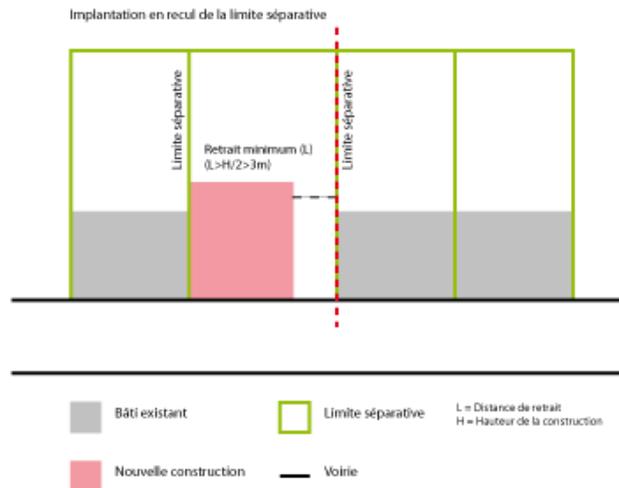
L'implantation des nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, du site et du secteur dans son ensemble.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article 1AUx3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve des nécessités techniques toute nouvelle construction, extension, annexe et installation devra être implantée :

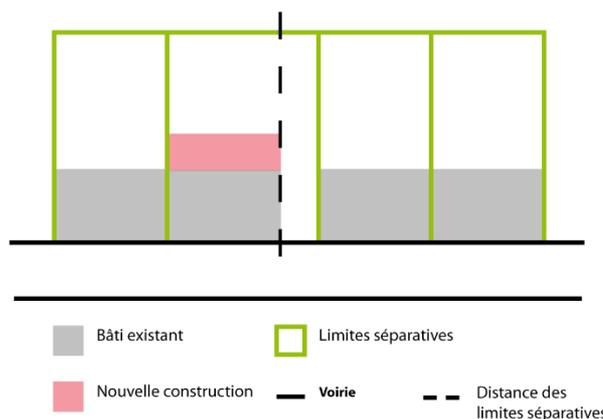
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de $L \geq H/2 \geq 3$ mètres, par rapport aux limites séparatives.



- Soit en limite séparative. La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives. Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu.
- En zone économique, une distance par rapport à la limite séparative pourra être demandée en cas d'atteinte à l'ensoleillement des bâtiments pré-existants comportant des vitrages.

Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant

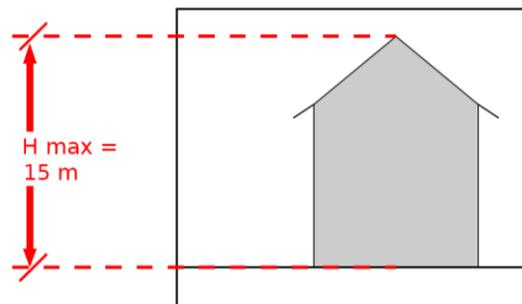


Article 1AUx 3.3 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions implantées sur une même unité foncière

Sur une même propriété, entre deux constructions non jointives, quel que soit l'importance et la nature, il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à 3 mètres. Pour des raisons de sécurité une adaptation de ces distances pourra être imposée.

Article 1AUx 3.4 : Volumétrie

En **secteurs 1AUx1**, la hauteur ne dépassera pas 15 mètres.



En **secteur 1AUx3**, la hauteur ne dépassera pas 9 mètres.

Par exception,

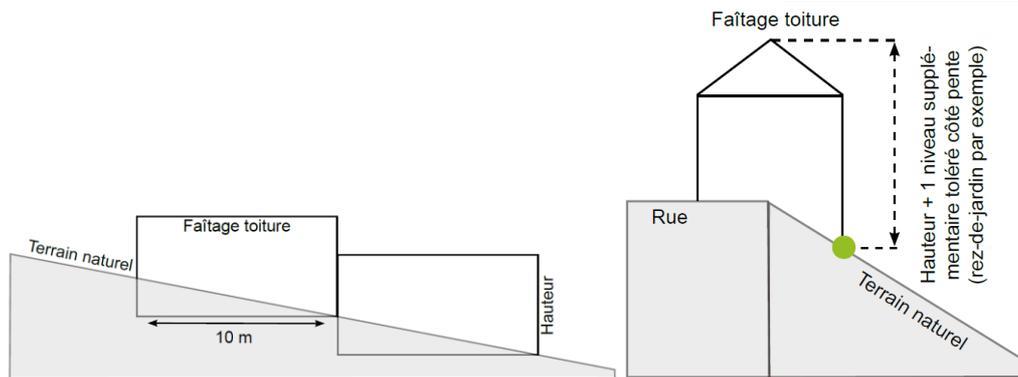
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article 1AUx 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUx 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Conserver un niveau d'exigence architectural pour les bâtiments et sites à vocation économique en termes de volumétrie.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, les travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Pour tous les secteurs, il est nécessaire :

- D'assurer la qualité architecturale des bâtiments nouveaux, notamment par la qualité de leurs volumes et de leurs toitures,
- De Viser à l'unité des volumes et des couleurs et intégrer le bâti dans le paysage.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

Article 1AUx 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Façades

L'ensemble des façades doit être traité avec soin. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les principales et en harmonie.

Les bardages seront d'aspect mat et de teinte sombre et neutre (matériaux non réfléchissants). Le blanc est interdit, hormis sur de petites surfaces.

Tout bâtiment de plus de 30 mètres doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante.

L'emploi brut de matériaux, destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

- Toitures

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les toitures à deux pans sont privilégiées pour les bâtiments principaux, avec une pente adaptée au matériau choisi, entre 10% et 30%. Le choix de la couleur des toitures sera de préférence fait en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région (rouge) et plus foncée que la couleur des façades pour diminuer l'impact visuel de la construction. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif sont interdites.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexe, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures terrasses ne peuvent être que partielles. Elles doivent faire l'objet d'une démarche globale d'intégration au bâtiment.

Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

- Menuiseries

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article 1AUx 4.3 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes et locaux accessoires devront présenter une cohérence de conception avec les constructions principales du site (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Les dépôts et stockages ne pourront pas être installés dans les zones entravant l'écoulement des eaux. Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité et seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (haies, ...). Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériels ou de marchandises, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté ou l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Aucun stockage de déchets, cartons, palettes, matériels usagés, etc. ne sera accepté en extérieur.

En limite des secteurs d'habitat, à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives et de manière à créer un écran de verdure dense.

Les émergences et locaux techniques (compteurs, armoires, boîtes aux lettres, machinerie, locaux poubelles...) doivent être regroupés et intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.

L'entrée est constituée de deux éléments de maçonnerie destinés notamment à englober les coffrets techniques et à supporter l'éventuel portail. Ces éléments ont une hauteur identique à la clôture.

Les enseignes doivent être positionnées sur le volume bâti et / ou sur la clôture du terrain. Si elle est positionnée sur la clôture, l'enseigne ne doit pas dépasser la hauteur de cette clôture.

Article 1AUx 4.4 : Traitements des clôtures

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Article 1AUx 5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4).

TITRE 5 : Prescriptions applicables à la zone agricole -

Secteurs A, Ah, At et Ap

Les zones agricoles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme.

La zone agricole du territoire comprend quatre secteurs dont deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), cf. Annexe réglementaire n°5.2.3 au règlement :

- A : espaces destinés aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles.
- Ah : STECAL correspondant à des secteurs à vocation d'habitat présentant un tissu urbain moins important que les bourgs et principaux villages / hameaux.
- At : STECAL correspondant à des espaces dédiés à l'accueil d'activités touristiques.
- Ap : espaces dédiés à la protection des terres agricoles, à la protection et à la valorisation des entités emblématiques des paysages et de l'environnement.

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titre 2 du présent règlement).

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone, ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère et/ou environnementale du site.

	A	Ah	At	Ap
Habitation				
Logement	V*	V	V*	V*
<p><i>* En A, At et Ap :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme ▪ L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extensions successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ; ▪ 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ; ▪ 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses). <p>L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLUi ou à la date du changement de destination.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Être situé à proximité de la construction principale, ○ Avoir une emprise au sol de moins de 50m² (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées, ○ De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte). <p><i>*En secteur At : sous réserve d'être liés à une activité touristique ou de gardiennage ou de gestion du site.</i></p>				
Hébergement	X	V	X	X
Commerces et activités de service				
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*
<p><i>*En secteurs A, At et Ap : Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i></p> <p><i>*En secteur Ah : Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i></p>				
Restauration	X	X	V	X
Commerce de gros	X	X	X	X

	A	Ah	At	Ap
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V	X
<i>*En secteur Ah : Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles</i>				
Hôtels	X	X	V	X
Autres hébergements touristiques	V*	V	V	V*
<i>* Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.</i>				
Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacle	X	X	V*	X
<i>*En secteur At : sous réserve d'être liés aux activités touristiques</i>				
Equipements sportifs	X	V	V*	X
<i>* En secteur At : sous réserve d'être liés aux activités touristiques (y compris abris à chevaux)</i>				
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires				
Industrie	V*	V*	X	V*
<i>*En secteurs A et Ap, pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, à condition :</i>				
<ul style="list-style-type: none"> - Qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, - Que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, - Qu'ils s'effectuent sur un bâtiment déjà desservi par les réseaux. 				
<i>*En secteur Ah, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				
Entrepôt	V*	V*	X	V*
<i>*En secteurs A et Ap, pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, à condition :</i>				
<ul style="list-style-type: none"> - Qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, - Que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, - Qu'ils s'effectuent sur un bâtiment déjà desservi par les réseaux. 				
<i>*En secteur Ah, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>				

	A	Ah	At	Ap
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	V	X	V	V*
* <i>En secteur Ap: Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation maraichère et arboricole, à condition que cela n'entraîne pas de gêne à la sécurité publique. Ces constructions et installations devront être situées, de manière privilégiée, à proximité des voies publiques.</i>				
Exploitation forestière	V	X	X	V

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article A 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées en retrait minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.

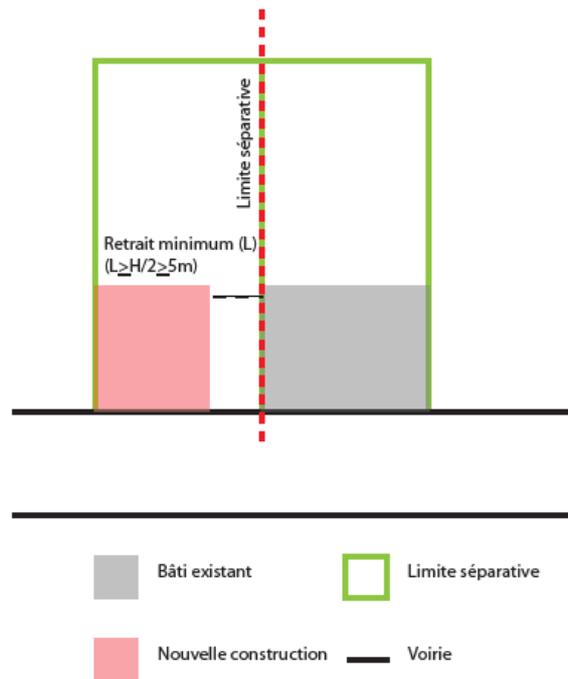
Par exception, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées en l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisins.

L'implantation des nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, du site et du secteur dans son ensemble.

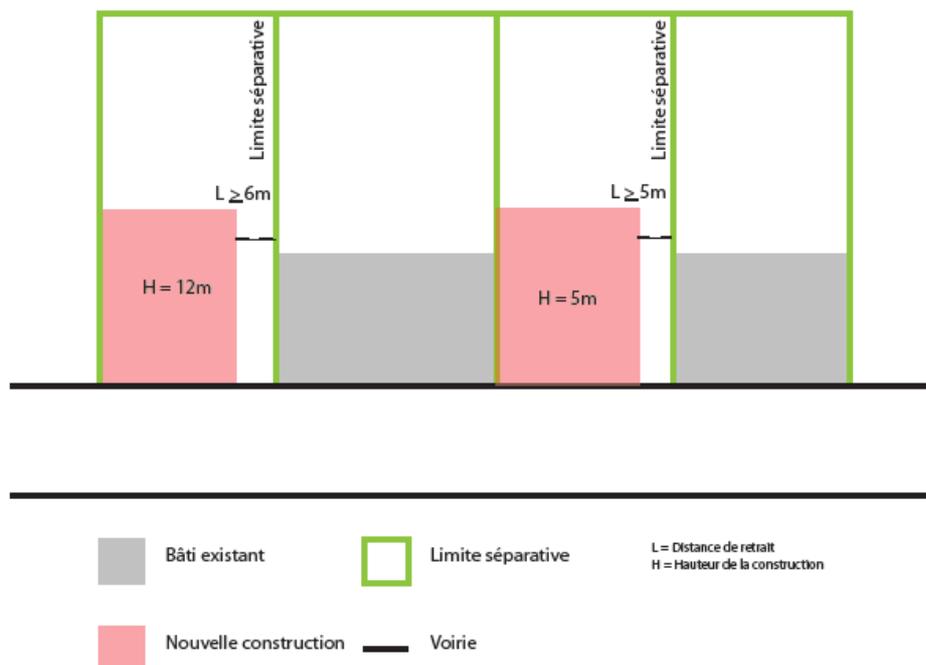
Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article A 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

Entre deux constructions non jointives, quelque en soit l'importance et la nature, il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à $H/2 \geq 5$ mètres. Pour des raisons de sécurité, une adaptation à ces distances pourra être imposée.



Exemples : construction de 12 m de hauteur et construction de 5m de hauteur

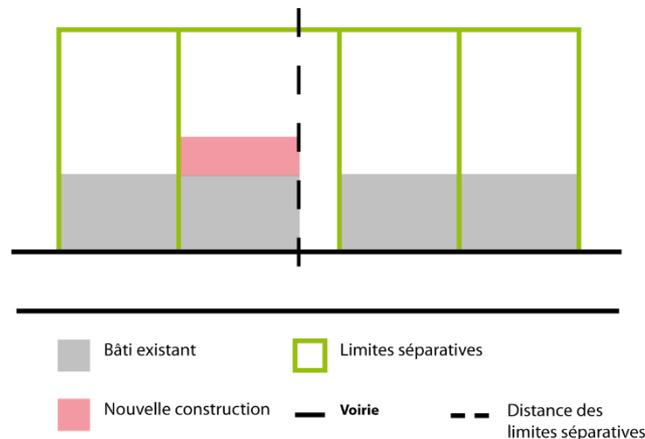


Prescriptions applicables à la zone agricole – secteurs A, Ah, At et Ap

Les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : Ua et Ap), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



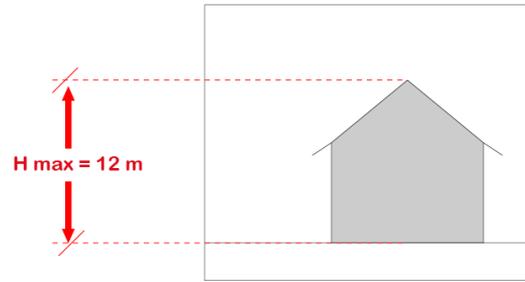
Article A 3.3 : Emprise au sol et surfaces de plancher des constructions

En secteur At, les constructions, extensions, et changements de destination à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et les équipements touristiques, créés à partir de la date d'approbation du PLUi, doivent respecter une surface de plancher maximale de 500 m², annexes comprises.

Article A 3.4 : Volumétrie

Constructions entrant dans les destinations « exploitation agricole et forestière », « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » et dans les sous destinations « équipements sportifs » :

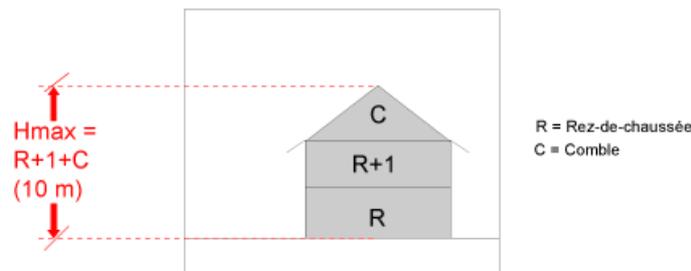
La hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne dépassera pas 12 mètres. En cas de contraintes d'exploitation (ex : séchage en grange) une hauteur ne dépassant pas 15 mètres pourra être exceptionnellement acceptée.



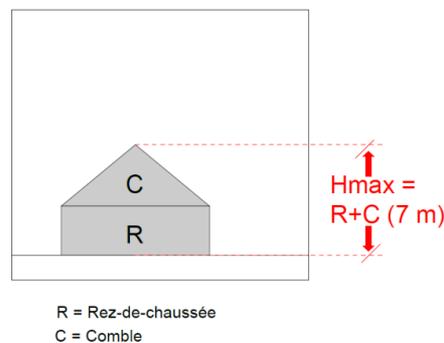
Cette prescription ne s'applique pas dans le cas d'impératifs techniques ou fonctionnels, justifiés et nécessaires eu égard à l'activité, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.

Constructions entrant dans la sous-destination « Logement » :

La hauteur des nouvelles constructions et extensions ne dépassera pas un équivalent R+1+C (10 mètres maximum).

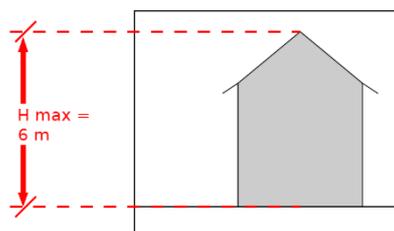


La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 7m.



En outre en secteur At :

La hauteur des constructions nouvelles, pour toutes les sous-destinations autorisées, ne pourra excéder 6 mètres. Cette prescription pourra être adaptée (adaptation mineure) pour permettre une meilleure intégration au cadre existant le cas échéant.



Prescriptions applicables à la zone agricole – secteurs A, Ah, At et Ap

Par exception,

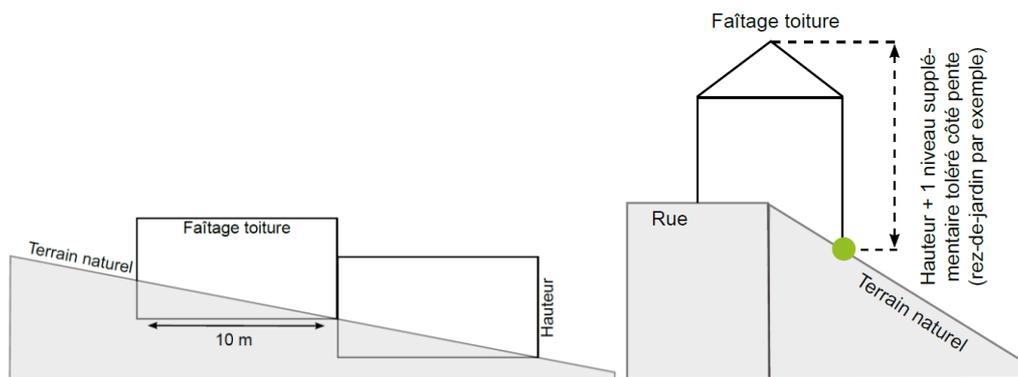
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, ~~environnementale~~ et paysagère

Article A 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Assurer une qualité d'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage ;
- Promouvoir l'identité architecturale locale ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- Encadrer l'habitat atypique.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

De même certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (Cottage, etc.) est interdite.

Article A 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Constructions nouvelles entrant dans les sous destinations « exploitation agricole », « exploitation forestière », « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » et dans la sous destination « équipements sportifs » :

- Façades

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale.

Tout bâtiment de plus de 30 mètres doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante.

L'emploi brut de matériaux, destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Pour les abris-tunnels et les serres, les teintes s'harmoniseront avec celles de l'environnement de proximité (transparente, brun foncé, ou pierre).

- Toitures

La couleur des matériaux utilisés devra s'approcher des teintes locales traditionnellement utilisées. Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les règles de proportion des toitures devront impérativement être comprises entre $1/2 - 1/2$ et $2/3 - 1/3$. En cas de contraintes techniques avérées ou de topographie du terrain marquée ne permettant pas de respecter ces proportions, il sera admis, de manière exceptionnelle, des proportions différentes. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

- Constructions à usage d'habitation, ou vers la sous-destination « Logement » ou « Autres hébergements touristiques »

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. Seules les teintes proches de celle de la pierre locale seront autorisées.

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale.

Tout projet de rénovation ou réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays,

- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

Les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, etc.) seront préférentiellement conservés ou restaurés, sauf si le projet ne le justifie pas.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres sont interdites.

- Toitures :

Les toitures devront rester de formes simples et traditionnelles, soit à deux pans minimum. La pente et la structure d'origine seront respectées. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera similaire à celle du bâti traditionnel environnant (comprise entre 30 et 60%). Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile traditionnelle de Langogne (soit rouge). Toutefois, un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif ou le brun sombre sont interdites.

A défaut, si le projet le justifie, un autre matériau de couverture d'aspect, forme et teinte similaires de ceux des matériaux traditionnels pourra être utilisé.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Les toitures en terrasses sont interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées de façon partielle (tropéziennes) ou pour les constructions annexes de faible importance ou comme éléments restreint de liaison.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article A 4.3 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques (pompe à chaleur par exemple) devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur ;
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Les abris de jardins devront de préférence être construits à partir de matériaux renouvelables (bois par exemple).

Article A 4.4 : Traitements des clôtures

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

Article A5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)

TITRE 6 : Prescriptions applicables à la zone naturelle -

Secteurs N, Nh, Nt, NI, Nep, Nenr, Nj et Nx

Les zones naturelles correspondent à des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues - Article R151-24 du Code de l'Urbanisme.

La zone naturelle du territoire comprend huit secteurs dont cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), cf. Annexe réglementaire n°5.2.3 au règlement :

- N : secteurs dits naturels « stricts » à protéger en raison de leur valeur paysagère et / ou environnementale.
- Nh : STECAL correspondant à des secteurs à vocation d'habitat présentant un tissu urbain moins important que les bourgs et principaux villages / hameaux.
- Nt : STECAL correspondant à des secteurs à vocation touristique situés en dehors des bourgs et hameaux.
- NI : STECAL correspondant à des secteurs à vocation de loisir situé à Langogne (stand de tir) et Naussac-Fontanes (bord du Lac)
- Nep : sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif isolés sur le territoire.
- Nenr : STECAL correspondant à des secteur(s) dédié(s) aux énergies photovoltaïques au sol.
- Nj : secteurs correspondant à des jardins, au sein des bourgs et hameaux.
- Nx : STECAL correspondant à des sites d'activités économiques situés en dehors des bourgs et hameaux.

NB : Les dispositions suivantes sont indissociables des prescriptions applicables à l'ensemble du territoire (cf. Titre 2 du présent règlement).

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le tableau ci-dessous synthétise :

X : Les occupations et utilisations du sol interdites

V : Les occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

Dans tous les cas, les occupations et utilisations du sol autorisées, doivent être compatibles avec la vocation de la zone, ne pas créer de gêne supplémentaire à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère et/ou environnementale du site.

	N	Nh	Nt	Nl	Nenr	Nep	Nj	Nx
Habitation								
Logement	V*	V	V*	X	X	X	V*	V*

* Pour la zone N stricte et le secteur Nt :

- Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme,
- L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extensions successives – dont ceux créés par changement de destination – (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas :
 - 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;
 - 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;
 - 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).

L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLUi ou à la date du changement de destination.

- Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :
 - Être situé à proximité de la construction principale,
 - Avoir une emprise au sol de moins de 50 m² (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées,
 - De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte).

* En secteur Nt : sous réserve d'être liés à une activité touristique ou de gardiennage du site.

* En secteur Nx : les logements de fonction sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activités et que la surface plancher dédiée au logement de fonction n'excède pas 1/3 de la surface plancher totale et ne dépasse pas 80 m².

Prescriptions applicables à la zone naturelle– secteurs N, Nh, Nt, Nl, Nep, Nenr, Nj et Nx

	N	Nh	Nt	Nl	Nenr	Nep	Nj	Nx
* <u>En secteur Nj</u> : uniquement pour les abris de jardin, ne pouvant dépasser 9m ² d'emprise au sol, sous réserve d'une intégration paysagère.								
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X
Commerces et activités de service								
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	X	X	X	X	V
* <u>En secteur N et Nt</u> : Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. * <u>En secteur Nh</u> : Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.								
Restauration	X	X	V	V	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V	X	X	X	X	V
* <u>En secteur Nh</u> : Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.								
Hôtels	X	V	V	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	V*	V	V	X	X	X	X	X
* <u>En N</u> : Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.								
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics								
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	V	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
* Pour les projets photovoltaïques s'ils respectent les conditions définies par la réglementation en vigueur, garantissant l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément au décret du 29 décembre 2023.								
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X

Prescriptions applicables à la zone naturelle – secteurs N, Nh, Nt, Nl, Nep, Nenr, Nj et Nx

	N	Nh	Nt	Nl	Nenr	Nep	Nj	Nx
Salles d'art et de spectacle	X	X	V*	X	X	X	X	X
<i>*En secteur Nt : à condition d'être liés aux activités touristiques.</i>								
Equipements sportifs	X	V	V*	V	X	X	X	X
<i>*En secteur Nt : sous réserve d'être liés aux activités touristiques (y compris abris à chevaux).</i>								
Lieux de culte	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires								
Industrie	V*	V*	X	X	X	X	X	V
<i>*En secteur N, pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, à condition :</i>								
<ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, - que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, - qu'ils s'effectuent sur un bâtiment déjà desservi par les réseaux. 								
<i>*En secteur Nh, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>								
Entrepôt	V*	V*	X	X	X	X	X	V
<i>*En secteur N, pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, à condition :</i>								
<ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, - que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, - qu'ils s'effectuent sur un bâtiment déjà desservi par les réseaux. 								
<i>*En secteur Nh, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>								
Bureau	X	X	X	X	X	X	X	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière								
Exploitation agricole	V*	X	X	X	X	X	X	V
<i>* En secteur N : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation maraîchère et arboricole, à condition que cela n'entraîne pas de gêne à la sécurité publique. Ces constructions et installations devront être situées, de manière privilégiée, à proximité des voies publiques.</i>								
Exploitation forestière	V	X	X	X	X	X	X	V

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Prescriptions applicables à la zone naturelle – secteurs N, Nh, Nt, Nl, Nep, Nenr, Nj et Nx

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4.3)

Article N 3.1 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales.

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées en retrait minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.

Par exception, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées en l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisines.

L'implantation des nouvelles constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, du site et du secteur dans son ensemble.

Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Article N 3.2 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions d'une même unité foncière

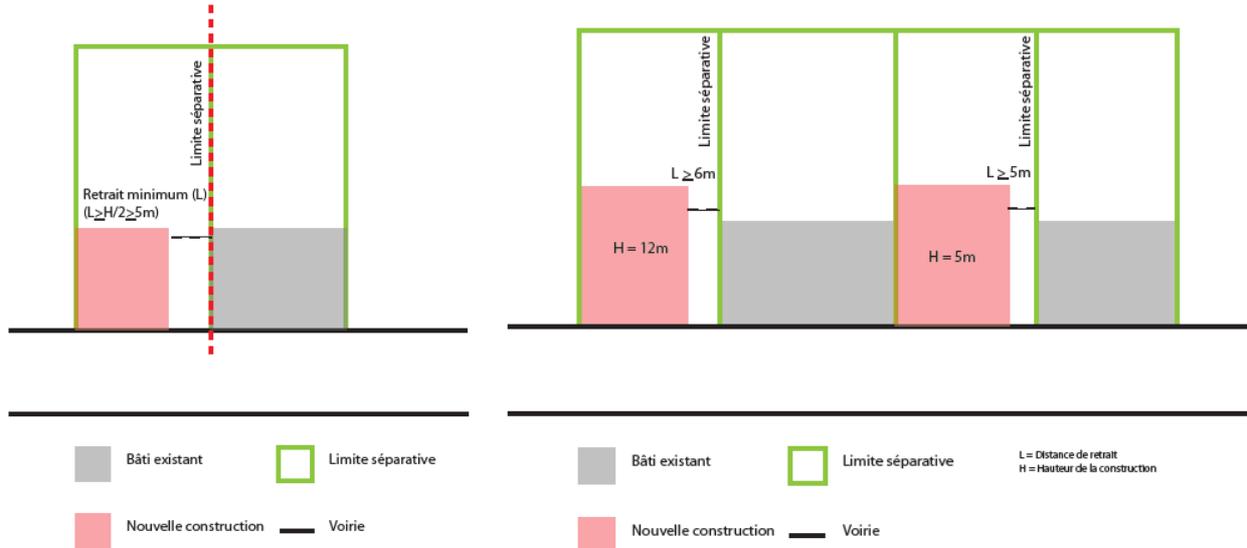
En secteur Nep :

Non réglementé.

Pour l'ensemble des secteurs, sauf Nep :

Entre deux constructions non jointives, quelque en soit l'importance et la nature, il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à $H/2 \geq 5$ mètres. Pour des raisons de sécurité, une adaptation à ces distances pourra être imposée.

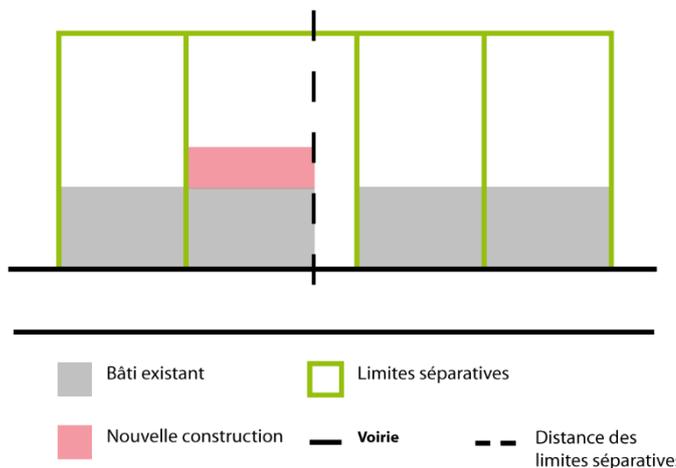
Exemples : construction de 12 m de hauteur et construction de 5m de hauteur



Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.

Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (exemple : Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les annexes et les extensions pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâti existant



Article N 3.3 : Emprise au sol et surfaces de plancher des constructions

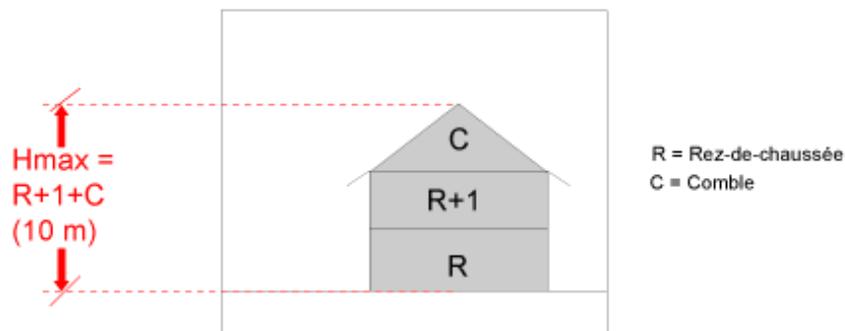
En secteur Nt et NI, les constructions, extensions, et changements de destination à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les Habitations Légères de Loisirs (HLL), les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) et les équipements touristiques, créés à

partir de la date d'approbation du PLUi, doivent respecter une surface de plancher maximale de 500 m², annexes comprises.

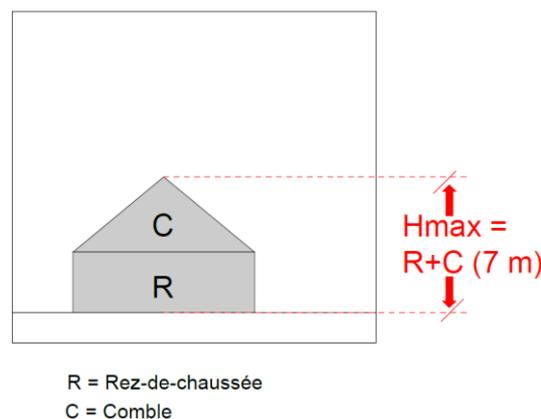
Article N 3.4 : Volumétrie

- Constructions entrant dans la sous-destination « Logement »

La hauteur des nouvelles constructions et extensions ne dépassera pas un équivalent R+1+C (10 mètres maximum).



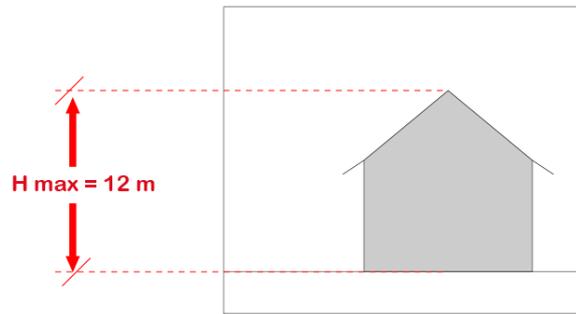
La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 7 mètres.



Constructions entrant dans la destination « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » et dans les sous destinations « équipements sportifs » et « Exploitation agricole et forestière »

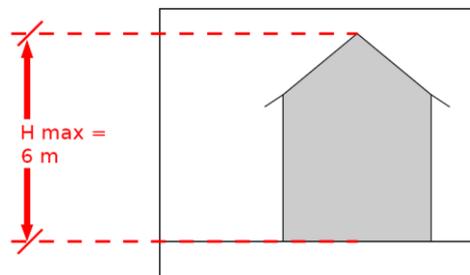
La hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne dépassera pas 12 mètres.

Cette prescription ne s'applique pas dans le cas d'impératifs techniques ou fonctionnels, justifiés et nécessaires eu égard à l'activité, sous réserve de porter une attention particulière à leur intégration paysagère.



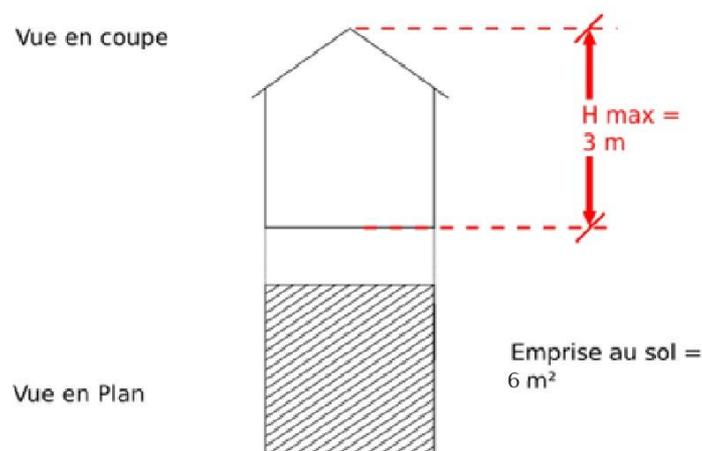
En outre, en secteur Nt :

La hauteur des constructions nouvelles, pour toutes les sous-destinations autorisées, ne pourra excéder 6 mètres. Cette prescription pourra être adaptée (adaptation mineure) pour permettre une meilleure intégration au cadre existant le cas échéant.



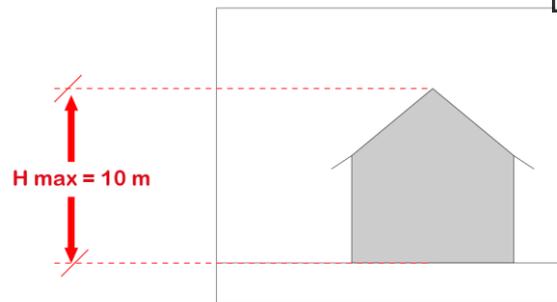
En outre, en secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas dépasser 9m². La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.



En outre en secteurs Nx :

La hauteur des constructions nouvelles entrant dans la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne pourra excéder 10 mètres.



Pour l'ensemble des prescriptions ci-dessus :

Par exception,

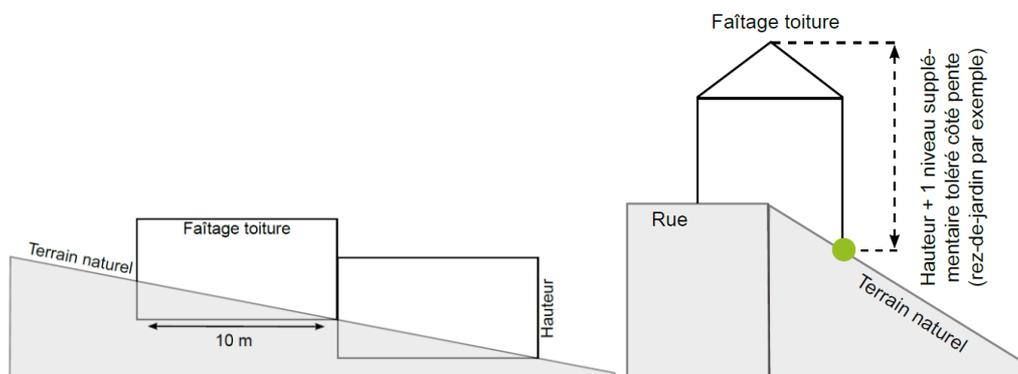
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur différente, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprise entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur des constructions existantes.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est définie en sections de 10 mètres de façade dans le sens de la pente.

Une tolérance pourra être observée pour permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, du côté de la pente (création d'un rez-de-jardin par exemple).



Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, ~~environnementale~~ et paysagère

Article N 4.1 : Principes généraux et alternatives envisageables

LES OBJECTIFS POURSUIVIS À TRAVERS LA RÈGLE

- Maintenir une cohérence dans les paysages du territoire ;
- Promouvoir l'identité architecturale locale ;
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu bâti existant ;
- Encadrer l'habitat atypique.

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements, et travaux de restauration et rénovation, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter un aspect fini.

Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Il devra alors être accompagné d'une notice expliquant la pertinence architecturale ou la nécessité fonctionnelle et illustrant son insertion dans le site.

Toute construction représentative d'une architecture traditionnelle étrangère à la l'architecture locale (cottage, etc.) est interdite.

Article N 4.2 : Traitement des façades et toitures des constructions

- Constructions nouvelles entrant dans les sous destinations « exploitation agricole » et « exploitation forestière » :

- Façades

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale.

Tout bâtiment de plus de 30 mètres doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux. Les façades doivent être enduites ou revêtues de matériaux dont la couleur s'intègre parfaitement à l'architecture environnante.

L'emploi brut de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit.

Pour les abris-tunnels et les serres, les teintes s'harmoniseront avec celles de l'environnement de proximité (transparente, brun foncé, ou pierre).

- Toitures

La couleur des matériaux utilisés devra s'approcher des teintes locales traditionnellement utilisées. Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les règles de proportion des toitures devront impérativement être comprises entre $1/2 - 1/2$ et $2/3 - 1/3$. En cas de contraintes techniques avérées ou de topographie du terrain marquée ne permettant pas de respecter ces proportions, il sera admis, de manière exceptionnelle, des proportions différentes. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

- Constructions à usage d'habitation, ou vers la sous-destination « Logement » ou « Autres hébergements touristiques »

- Façades :

Les façades devront être traitées avec soin et tenir compte du caractère dominant du bâti environnant. Seules les teintes proches de celle de la pierre locale seront autorisées.

Les bardages seront de teinte sombre et neutre, en harmonie avec l'environnement. Les façades latérales et postérieures seront traitées en harmonie et avec le même soin que la façade principale.

Tout projet de rénovation ou réhabilitation devra respecter le traitement de la façade préexistante (matériaux, teintes), ou les modèles traditionnels de façades. Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays,
- soit enduits, seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant seront autorisées.

L'utilisation de plusieurs matériaux de façades est autorisée si elle est harmonieuse.

Les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, etc.) seront préférentiellement conservés ou restaurés, sauf si le projet ne le justifie pas.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres sont interdites.

- Toitures :

Les toitures devront rester de formes simples et traditionnelles, soit à deux pans minimum. La pente et la structure d'origine seront respectées. La pente des toitures des constructions à usage d'habitation sera similaire à celle du bâti traditionnel environnant (comprise entre 30 et 60%). Les projets d'extension pourront présenter des caractéristiques différentes sous réserve d'une réflexion sur l'intégration architecturale à la construction principale.

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile traditionnelle de Langogne (soit rouge). Toutefois, un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif ou le brun sombre sont interdites.

A défaut, si le projet le justifie, un autre matériau de couverture d'aspect, forme et teinte similaires de ceux des matériaux traditionnels pourra être utilisé.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Les toitures en terrasses sont interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées de façon partielle (tropéziennes) ou pour les constructions annexes de faible importance ou comme éléments restreint de liaison.

Tout ensemble bâti devra faire l'objet d'un traitement harmonieux de ses toitures et notamment d'une homogénéité de couleurs.

Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront traitées ou peintes de manière harmonieuse, sans multiplier les tons.

Article N 4.3 : Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.

Sauf impossibilité technique :

- les appareillages techniques (pompe à chaleur par exemple) devront être intégrés afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace extérieur ;
- les abris compteur (électricité, gaz, télécom, etc.) devront être encastrés dans les murs de clôtures ou de façades.

Les abris de jardins devront de préférence être construits à partir de matériaux renouvelables (bois par exemple).

Article N 4.4 : Traitements des clôtures

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.2)

En zone N, l'engrillagement des espaces naturels doit permettre la circulation de la faune sauvage selon des règles définies par la réglementation introduite par la LOI n° 2023-54 du 2 février 2023.

Article N5 : Stationnement

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 6.3)

Section 3 : Equipements et réseaux

Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 4)

TITRE 7 : Annexes ayant une portée réglementaire

- *Annexe réglementaire n°5.2.1 au règlement : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 – 5 du règlement.*
- *Annexe réglementaire n°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations.*
- *Annexe réglementaire n°5.2.3 au règlement : Les STECAL*

TITRE 8 : Annexes informatives au règlement

- *Annexe informative n°5.2.4 au règlement : Principes de conception des constructions, de leurs annexes et des clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant.*
- *Annexe informative n°5.2.5 au règlement : Principes d'implantation des constructions dans la pente.*