

DÉPARTEMENT DE LA LOZÈRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-ALLIER



PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1
PORTANT ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT DU PLUi**

PROJET APPROUVÉ

***(ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 24 FÉVRIER 2016)***

SOMMAIRE

TITRE I	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	4
ARTICLE 2 - DEFINITIONS	4
ARTICLE 3 – INTERACTION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLUI.....	12
TITRE II	13
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	13
II.1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	14
II.2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	29
II.3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	41
II.4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf	49
II.5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux	54
TITRE III	62
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	62
III.1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc	63
III.2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh.....	71
III.3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX.....	80
III.4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUoh, AUox, AUoz	87
II.1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUot.....	94
TITRE IV	96
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A.....	96
IV.1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ac, Ah, An.....	97
TITRE V	110
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	110
V.1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nc, Nd, Nh, Nn, Nt.....	111

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Haut-Allier qui couvre neuf communes : Auroux, Chastanier, Cheylard l'Evêque, Fontanes, Langogne, Luc, Naussac, Rocles et Saint-Flour de Mercoire.

ARTICLE 2 - DEFINITIONS

Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques. Ces définitions ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement (valeur prescriptive).

Abris

Abris agricoles légers pour animaux, c'est-à-dire ne nécessitant aucun équipement et dont les parois éventuelles sont en matériau naturel (type pierre, bois), avec une surface inférieure à 50 m², dont la hauteur est limitée à 4 mètres, non implantés en ligne de crête et qui ne peuvent être construits qu'en l'absence d'abris naturels (bosquets, haies) et qu'à plus de 100 m des zones urbanisées.

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère

Désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ; ils permettent d'assurer une bonne étanchéité de la construction. La cote de l'acrotère est une des côtes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière, assiette du projet, et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Annexes

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions non destinées à du logement (abris de jardin, local vélos, garage...), d'une hauteur au faitage ou à l'acrotère inférieure à 3,50m, accolées ou non à la construction principale.

Arbre de haute tige

Arbre dont la première branche (ou la ramure), à maturité, est située à au moins 2m du sol. La distance conseillée à titre indicatif, entre un arbre de haute tige et une façade est de 8m.

Camping, caravaning, terrains aménagés de camping-caravaning, parcs résidentiels de loisirs, aires de stationnement et aires de services de résidences mobiles (Art. L- et R-443-1 et s. du Code de l'Urbanisme)

Le camping et le caravaning s'entendent de l'implantation d'hébergement léger à caractère temporaire.

Les terrains aménagés de camping-caravaning représentent des sites exploités définissant des emplacements nus, locatifs ou résidentiels équipés pour l'accueil de tentes, camping-cars, caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs représentent des sites exploités et équipés sur lesquels sont installées en permanence des habitations légères de loisirs (caravanes, mobiles-homes, chalets,...) loués temporairement.

Les aires de stationnement de résidences mobiles sont des espaces réservés au stationnement, ouverts aux camping-cars et caravanes, de jour comme de nuit. Au-delà de 50 places, elle est soumise au permis d'aménager pour les parkings (article R421-19 j du Code de l'Urbanisme).

Les aires de services de résidences mobiles sont des espaces dotés de dispositifs sanitaires techniques proposés aux camping-caristes et caravanes, afin d'effectuer les opérations nécessaires de vidange des eaux usées, d'approvisionnement en eau potable et de connexion électrique.

Clairevoie

Se dit d'une clôture laissant passer la lumière du jour et comportant davantage de vides que de parties pleines.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Construction

Tout ouvrage soumis à autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration). Une construction peut donc être un bâtiment, une piscine...

Construction et installation légère :

Il s'agit de dispositifs sanitaires, locaux techniques, locaux d'accueil et petits commerces, pool et club house.

Construction et installation technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ouvrage ou dispositif technique nécessaire aux voies, réseaux d'eau, d'électricité, d'énergie..., prévention de risques naturels....

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive, les activités listées sont à titre d'exemples.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées à titre d'exemples.
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille. L'activité artisanale se distingue de l'activité industrielle en outre par la nature des équipements utilisés et les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules). Les activités suivantes constituent des activités artisanales : - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, garage, etc
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de

	<p>direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage, etc ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerce	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service.</p> <p>La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; - divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôt	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins d'un tiers de la surface de plancher des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
Exploitation agricole ou forestière	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou</p>

	plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. (art. L311-1 Code Rural) L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique
Habitation	Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes. Cette destination comprend les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les aires publiques de stationnement, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface de la projection verticale du volume de la construction, tous débords soutenus par des piliers inclus.

Les annexes constituent donc de l'emprise au sol, mais pas les balcons ou auvents ni les sous-sols complètement enterrés.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises....

Espaces libres

L'espace libre est l'espace résiduel de la parcelle hors emprise au sol, imperméabilisé ou non.

Les espaces verts de pleine terre, les aménagements de voirie interne ou encore les surfaces de stationnement en font donc partie.

Espace libre (ou vert) de pleine terre

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales). La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Les aménagements de voirie et les aires de stationnement imperméabilisés sont donc exclus des surfaces de pleine terre.

Extension

Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Extension limitée des constructions existantes : un seuil d'environ 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi est souvent retenu.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

Façade comportant des baies – façade aveugle

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Une façade aveugle peut donc comporter ces éléments.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

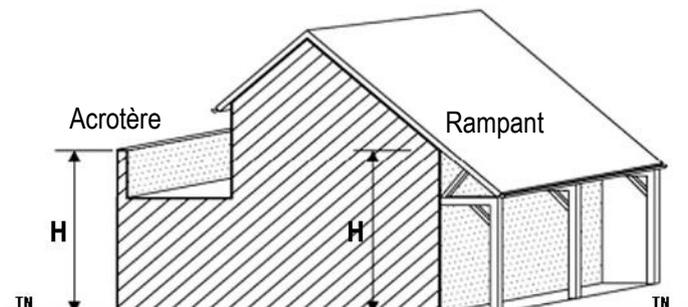
Habitations légères et de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière de loisirs (art. R111-31 du Code de l'Urbanisme). Il peut s'agir de mobile-homes, caravanes et camping-cars.

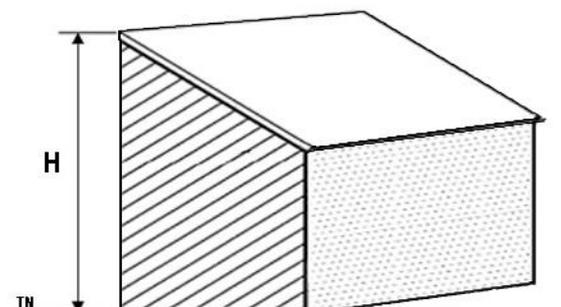
Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau le plus élevé du nu de la façade (jonction avec un rampant ou un acrotère) notamment dans le cadre de l'**article 10** (hauteur maximale).

Cas d'un toit à 2 pentes



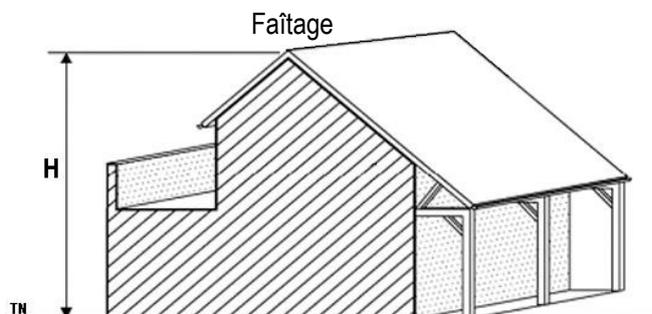
Cas d'un toit à une pente (= faitage)



Dans le cas de terrains présentant un décaissement, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,50m hors tout.

Lorsque cela est précisé, notamment dans le cadre de l'**article 7** pour le calcul de la distance de retrait, la hauteur de référence est celle mesurée à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction (faitage d'un toit à deux pentes ou acrotère d'un toit terrasse).



Installation classée (pour l'environnement ICPE, soumise à déclaration ou à autorisation) :

Article L 511-1 du code de l'environnement, modifié par ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 6 :

Au sens de la loi n° 76.663 du 19/07/1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Local accessoire

Local pouvant être contigu ou situé dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (local d'entreposage pour un commerce, atelier d'un artisan situé sous son habitation, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel...). Le local accessoire relève de la destination du bâtiment principal lorsqu'il représente moins du tiers de la Surface de Plancher totale.

Limite séparative

Les limites séparatives d'un terrain désignent les limites non riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Parc résidentiel de loisirs (PRL)

Terrains spécialement aménagés à l'accueil des habitations légères de loisirs et éventuellement de caravanes.

Plantations

Les plantations se réfèrent à la fois aux espaces verts (espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent : des graminées aux arbres, à vocation urbaine) et aux arbres (végétaux ligneux de plus ou moins grand développement implantés dans les espaces verts, les parcs de stationnement et les voies, les espaces agricoles et naturels).

Protection des personnes et des biens

Conformément à 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.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réseau public d'assainissement :

Dispositifs collectifs de collecte et de traitement des eaux usées constitués de conduites de collecte des eaux usées (en unitaire ou en séparatif) et d'une station de traitement des eaux usées conformes en équipements et en performances.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

Surface de plancher

Cf. articles L.112-1 et suivants et R.112-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Transparence hydraulique

Aptitude d'un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux, c'est-à-dire qu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'augmente pas la durée ou l'étendue des inondations, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux ...

Transparence écologique

Aptitude d'un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements de la petite faune, c'est-à-dire n'empêche pas le passage des batraciens, des petits mammifères tels que hérissons, loutre...

Voie

Une voie correspond à une emprise publique ou privée dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. La **plateforme** de la voie comprend la bande de roulement automobile (**chaussée**) et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment), ainsi qu'aux éventuels stationnements, plantations, fossés... jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.

Zone humide

Il n'existe pas au jour de l'élaboration du PLUi une liste exhaustive des zones humides du territoire. L'inventaire des principales zones humides réalisé par le Conservatoire des Sites Lozériens (2010, voir rapport de présentation) constitue une bonne base, néanmoins chaque projet doit être l'occasion de l'actualiser et de le compléter par d'autres zones humides non répertoriées.

ARTICLE 3 – INTERACTION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLUI

Le PLUi divise le territoire de la CCHA en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.

Le règlement du PLUI fixe des règles en référence à ces zones mais également aux éléments suivants repérés aux documents graphiques (plans de zonage et plans des trames des espaces naturels et paysagers) sur lesquels des prescriptions particulières s'appliquent :

- les zones inondables (article R 111-2 du code de l'urbanisme),
- les périmètres de captages approuvés ou en cours d'approbation,
- la trame verte et bleue (ZNIEFF de type 1, zones Natura 2000 ZPS et pSIC, abords des cours d'eau, principales zones humides),
- les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme),
- les éléments naturels d'intérêt paysager (article 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme),
- les terrains cultivés à protéger (article 123-1-5, 9° du code de l'urbanisme),
- les périmètres de la Loi Littoral (bande de 100m, espaces proches du rivage, espaces remarquables),
- le périmètre de protection modifié des monuments historiques (PPM) de Langogne.

En outre, il est important également de se référer aux orientations du PLUi. En particulier, les constructions devront être compatibles avec les principes développés dans les orientations d'aménagement et de programmation et notamment les recommandations pour les constructions en bois et pour les constructions agricoles.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

II.1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua du Plan Local d'Urbanisme intercommunal correspond principalement aux noyaux denses plus ou moins anciens des bourgs et certains hameaux.

(extrait du rapport de présentation, chapitre 4-11-Justificatif du règlement).

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

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière entraînant des nuisances ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- les terrains de camping et caravaning ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules, les aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse deux mètres ;
- les carrières ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article Ua2.

- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1 : tout aménagement, construction nouvelle, extension au sol ou mouvement de terre susceptibles d'induire des effets incompatibles avec la protection des personnes et de biens et/ou avec l'écoulement des eaux en cas de crue. Dans les secteurs concernés par ce risque, toute construction ou installation peut être refusée ou soumise à prescriptions particulières au vu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Dans la Zone de Protection Spéciale Natura 2000 du Haut-Val-d'Allier identifiée dans le document graphique 5.2 : la construction d'éolienne et de lignes électriques à haute tension.

- Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5-2 : tous aménagements, travaux ou constructions incompatibles avec le maintien ou la restauration des continuités biologiques : destruction de ripisylves, clôture imperméable, bâtiment formant un obstacle

- Dans les espaces naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique identifiés dans le document graphique 5.2 (zones pSIC Natura 2000 et ZNIEFF de type 1) : tous aménagements, travaux et constructions susceptibles de porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées, la construction d'éolienne.

- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur)

- Dans les espaces boisés classés existants, repérés au document graphique 5.2 : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.
- Loi Littoral :
 - o Dans la bande de cent mètres, seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol autorisés par l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions (nouvelle ou changement de destination) ou installations sont interdites sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
 - o Dans les espaces proches du rivage (identifiés dans le document graphique 5.2), les constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés et des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, la construction d'éolienne.
 - o Dans les espaces remarquables du littoral (identifiée dans le document graphique 5.2), seuls sont autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L. 146-6 du CU et notamment destinés à l'observation de la faune, la création de cheminements doux et l'aménagement des mises à l'eau existantes à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels et de ne pas porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées.
- Toutes les constructions sont interdites dans les secteurs cultivés à protéger au titre de l'article L123-1-5 al 9.

Article Ua 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Peuvent être admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à déclaration à conditions :
 - o qu'elles soient directement liées à l'habitat et à la vie urbaine,
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage,
 - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- la transformation et l'extension d'ICPE existantes à condition de ne pas aggraver les nuisances et que tout soit mis en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, les commerces, doivent être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la propreté du voisinage.
- les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées.

- la reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas lié à un risque naturel susceptible de se reproduire (zones à risques de mouvements de terrain ou d'inondation notamment).
- l'aménagement des constructions existantes et le changement de destination ou d'affectation, dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, à conditions :
 - o de ne pas accroître le nombre de résidents,
 - o que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au-dessus de la cote de crue de référence.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou voie judiciaire, adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, de préférence sous la forme de placette ou cour urbaine.

Les voies nouvelles doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité.

Article Ua 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, la construction devra être pourvue d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, notamment du Schéma d'Assainissement.

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

Dans les espaces proches du rivage du lac réservoir de Naussac et à proximité des cours d'eau, une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel.

La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur, aux configurations géographiques et géologiques du site et à la quantité des effluents. Tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Electricité, téléphonie, télécommunications :

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain.

En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Article Ua5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et du sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel adapté au milieu et à la quantité des effluents, conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Le choix de l'implantation doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins, avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti existant, c'est à dire soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un recul adapté à celui des constructions voisines.
- Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul supérieur ou une implantation en biseau pourra être exigé pour des raisons de sécurité.
- D'autres implantations peuvent être autorisées pour des raisons techniques, d'intérêt public, de sécurité.

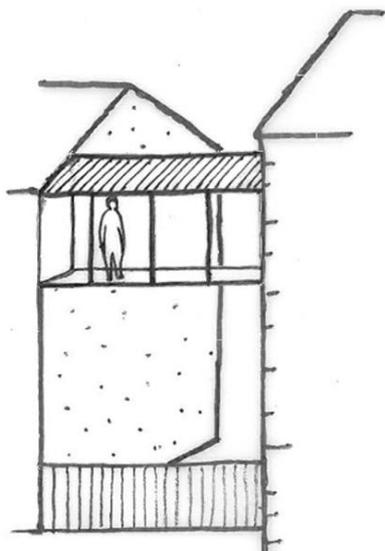
Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les bâtiments doivent être implantés en continuité des constructions existantes, en ordre continu et d'une limite latérale à l'autre.
- 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 afin d'assurer la continuité visuelle sur le domaine public.
- Selon le recul du bâtiment par rapport à la limite séparative, l'espace interstitiel pourra être traité soit en porche (croquis ci-dessous), soit en porte urbaine (croquis ci-dessous) avec un aménagement de l'accès au fond de la parcelle.

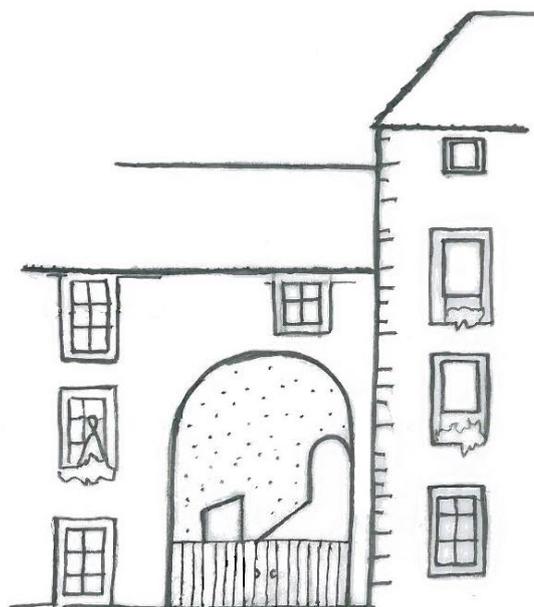
Sauf pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas d'un immeuble en R+3 ou R+2 (bourgs centres de Langogne et Auroux) :

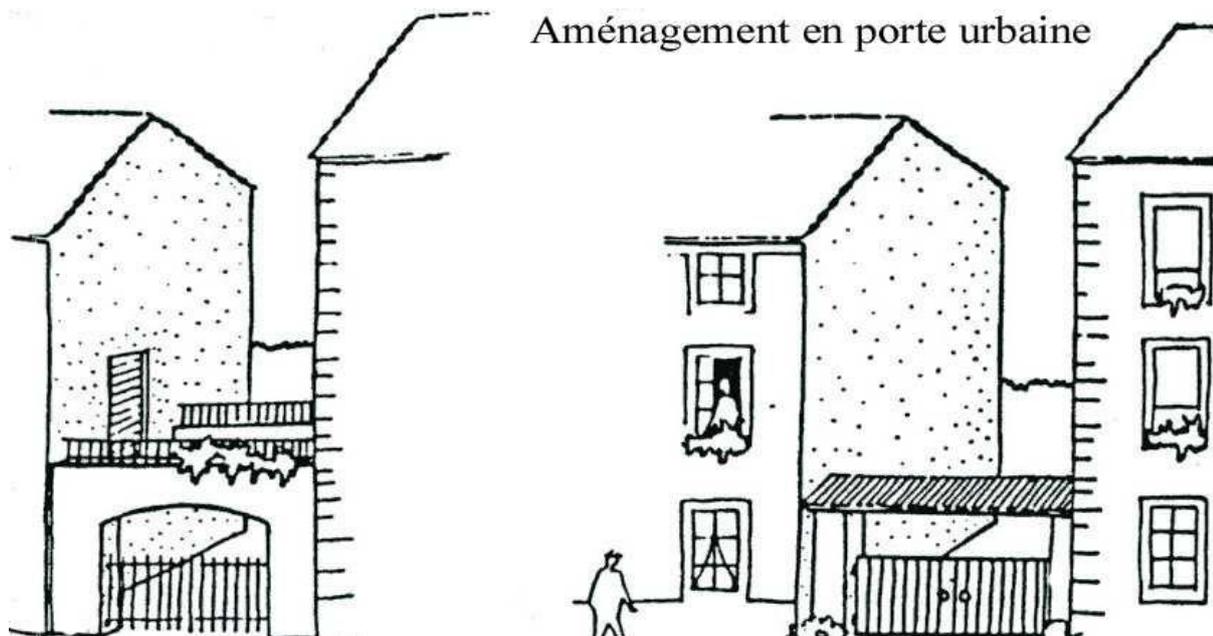
Nouvelle construction



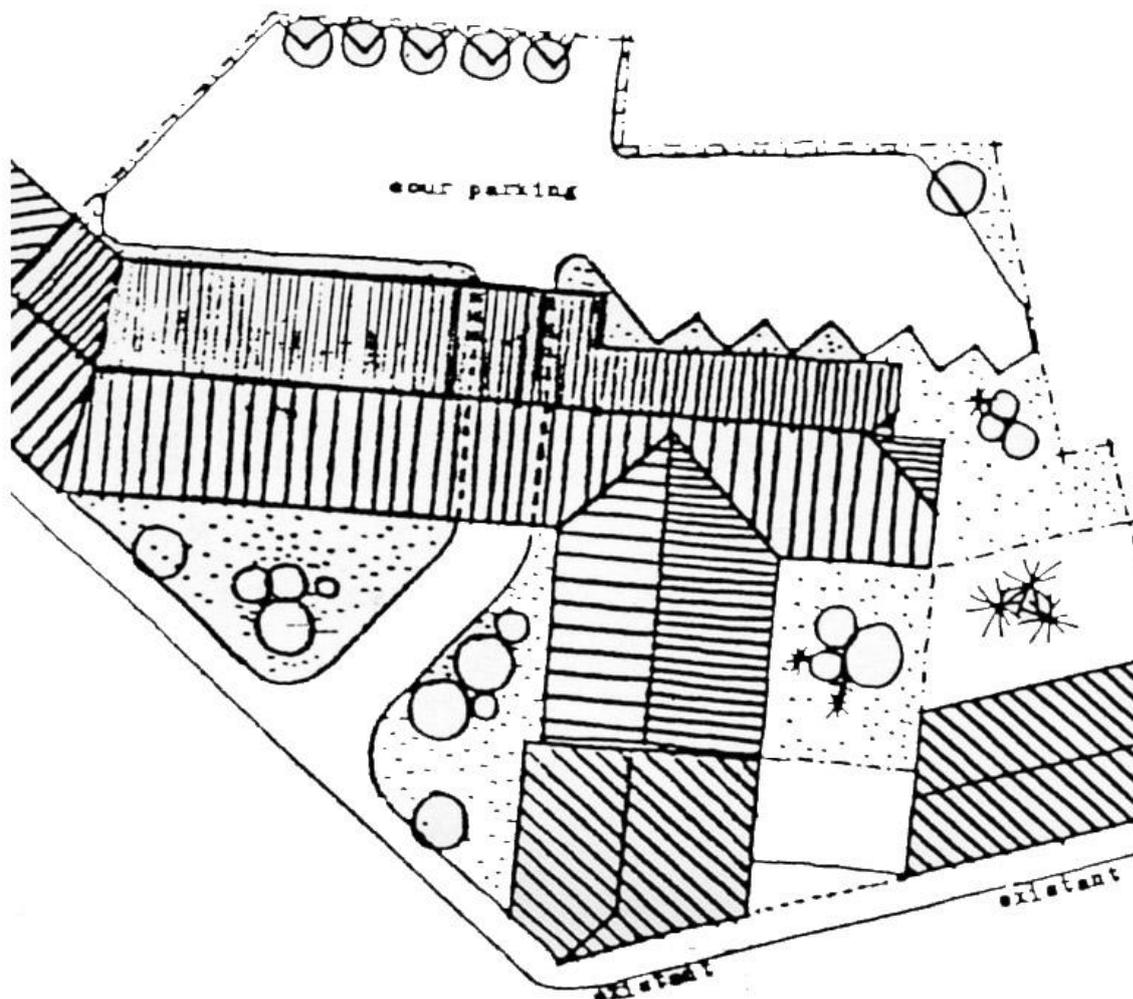
Percée dans un immeuble existant



Cas d'un immeuble en R+1 ou R+2 (centres anciens autres que Langogne et Auroux) :



Aménagement en porche (plan masse)



Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article Ua 9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur de construction doit être équivalente à celle des constructions avoisinantes (à +/- 1 m).
- Les constructions ne comptant qu'un rez-de-chaussée sont interdites, sauf pour les annexes.
- Les surélévations sont possibles dans la mesure où elles respectent l'architecture locale et ne dénature pas l'aspect du bâtiment initial.
- Les dépassements de hauteurs peuvent être admis pour les éléments de superstructure de faible emprise, dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment (cheminées, cages d'escaliers) ou sont non visibles depuis le domaine public (éléments techniques de systèmes d'aération ou de refroidissement,...).
- La reconstruction à l'identique est autorisée.
- La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels.

Article Ua 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments à protéger au titre du R123-11 h

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions dans cette zone peuvent être dictées selon deux catégories de bâtiments : les nouvelles constructions d'une part, et la restauration, l'extension ou la rénovation de bâtiments existants ainsi que leurs annexes d'autre part.

A) Règles spécifiques aux nouvelles constructions :

1) Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite.

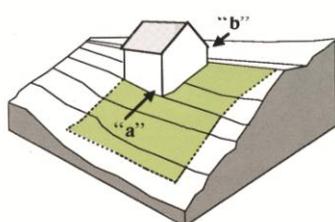
D'une manière générale, les constructions nouvelles peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, en particulier elles doivent s'adapter étroitement au terrain naturel

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte mate et adaptée à l'environnement, en aucun cas orangée.

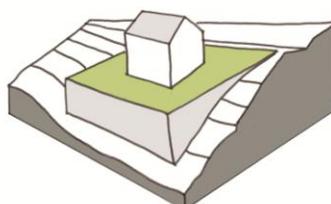
Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2) Implantation

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel



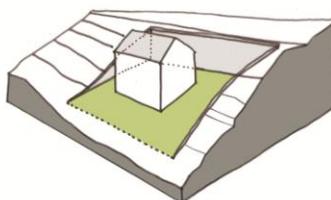
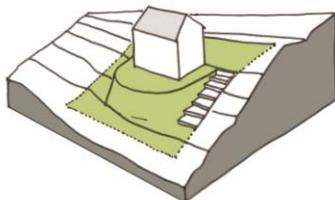
Oui



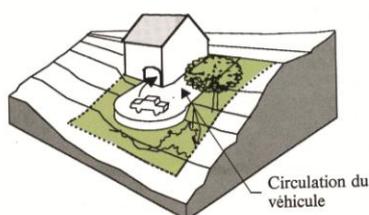
Non

Non

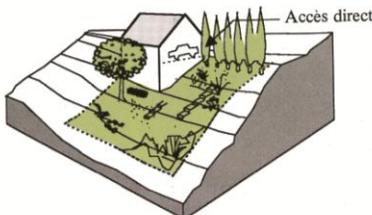
Non



la circulation véhicule doit être, de préférence, au même niveau que l'accès



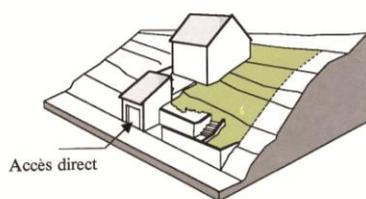
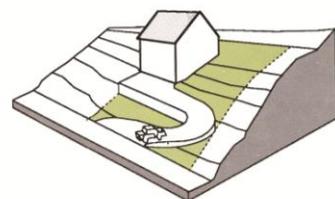
Non



Oui

Non

Oui



3) Toitures :

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

La pente sera adaptée au matériau choisi, ainsi, dans le cas d'une toiture en tuile canal ou romane la pente sera comprise entre 30 et 60%.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente avec un matériau de couverture adapté pour celles d'une surface inférieure à 10 m².

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

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. 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.

Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de part sa fonction.

4) Façades :

Murs et enduits

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur. Les finitions d'enduits seront talochées, jetées, épongées, lissées. Les enduits prêts à l'emploi ayant des caractéristiques équivalentes sont autorisés.

Dans le cas de façade en pierre de taille, après nettoyage à l'aide d'un procédé non abrasif, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux et sable non tamisé, dans le ton de la pierre et au nu de celle-ci.

Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

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.

Les joints lissés sont interdits.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Matériaux de bardage

Le bois est à éviter. 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.

Devantures de magasins

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.

Descentes d'eau

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.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

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.

Ouvertures

Les ouvertures (dont portes fenêtres), à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères ou portes de garages, 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,

5) Abords et clôtures :

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.

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.

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés.

Les clôtures doivent être de forme simple et homogène. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace public et espace privé.

L'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

Les clôtures servant de continuité aux constructions principales ou aux constructions annexes, doivent être dans les mêmes matériaux et même coloration que ces constructions, soit en pierre du pays sans enduit ni joint peint, soit en maçonnerie avec enduit, d'une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures implantées le long du domaine public doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès).

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et/ou identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les transparences hydraulique et écologique et notamment :

- les murs et les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdits de manière à conserver la continuité des corridors,
- les clôtures avec soubassement sont interdites,
- les clôtures doivent être ajourées.

B/ Règles spécifiques à la restauration, l'extension et la rénovation de bâtiments existants ainsi que leurs annexes :

1) Aspect général des constructions :

Par principe, à l'exception de certains projets de bâtiments à caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer, les parties d'immeuble visibles depuis les espaces publics ne peuvent subir de transformations susceptibles d'entraîner un bouleversement de l'équilibre du bâti et de la rue dans son ensemble.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Sont interdits tout pastiche d'une architecture traditionnelle anachronique à la région.

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte mate et adaptée à l'environnement, en aucun cas orangée.

Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2) Toitures :

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane. Toutefois, un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires.

Des matériaux adaptés à des couvertures de grandes surfaces pourront être admis dans la mesure où leur couleur et leur texture s'intègrent aux constructions voisines, et notamment le bac acier ou matériaux similaires pour les bâtiments de grandes superficies.

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. La lauze est employée pour les bâtiments les plus cossus ou volumineux ou bien destinés à un usage particulier (église), dans ce cas un matériau de remplacement peut être employé s'il a la même forme, la même couleur et la même texture.

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

Les reconstructions et les réhabilitations respecteront la configuration du pré-existant. Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origine.

La pente sera adaptée au matériau choisi, ainsi, dans le cas d'une toiture en tuile canal ou romane la pente sera comprise entre 30 et 60%, et dans le cas d'une toiture en lauze ou ardoise cette pente sera supérieure ou égale à 60%.

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

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

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. 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.

3) Façades :

Murs et enduits

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur. Les finitions d'enduits seront talochées, jetées, épongées, lissées.

Dans le cas de façade en pierre de taille, après nettoyage à l'aide d'un procédé non abrasif, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux et sable non tamisé, dans le ton de la pierre et au nu de celle-ci.

Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

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.

Les joints lissés sont interdits.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Toute la modénature existante et en particulier les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les bandeaux, les débords de toiture, doit être conservée et restaurée.

Les aménagements ne doivent pas dénaturer une façade ordonnée et symétrique.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante. L'usage de la chaux est recommandé.

Descentes d'eau

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.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

Les vitrines en applique en bois seront restaurées ou refaites à l'identique. 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.

Dans le périmètre des protections des monuments historiques (PPM), le découpage des fenêtres et porte-fenêtre en plusieurs carreaux doit être obtenu par ajout de petits bois en relief à l'extérieur et correspondre à l'époque de construction de l'immeuble ou l'époque dominante de construction ou de modification de l'immeuble :

- petits carreaux sertis au plomb au sein de châssis étroits pendant la Renaissance,
- petits carreaux "à la française" jusqu'au milieu du XVIII^{ème} siècle,
- carreaux moyen jour du milieu du XVIII^{ème} siècle jusque dans les années 1920,
- découpages spécifiques art-déco des années 1920 à 1945.

Exemples de découpage de fenêtre (extrait du Cahier du Patrimoine n°7, STAP 48) :



▲ RENAISSANCE



▲ XVIII^{ème} SIÈCLE



▲ XIX^{ème} SIÈCLE



▲ DÉBUT DU XX^{ème} SIÈCLE

En dehors des PPM, le découpage des fenêtres et porte-fenêtre en plusieurs carreaux mentionné ci-dessus est recommandé.

Ouvertures

Les ouvertures créées (dont portes fenêtres), à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères ou de garages, 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 volets doivent être réalisés le plus souvent selon le modèle Lozérien, en bois peint en cadre, ou en matériau de texture, forme et couleur similaires. Dans certains cas, peuvent être autorisées les persiennes à lamelle, ou repliables en tableau.

Les ouvertures des bâtiments en dehors des PPM et des bâtiments récents dans les PPM, pourront être occultées par des volets roulants dont le coffre ne sera pas visible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ouvragé.

Dans les PPM, les menuiseries des bâtiments anciens doivent être réalisées dans le matériau d'origine avec un découpage correspondant à l'époque de construction de l'immeuble ou l'époque dominante de construction ou de modification de l'immeuble.

Dans les PPM, les portes d'entrée d'immeubles anciens doivent être réalisées dans le matériau d'origine soit à l'identique soit selon un dessin correspondant à l'époque de construction de l'immeuble ou l'époque dominante de construction ou de modification de l'immeuble.

En dehors des PPM, les menuiseries et les portes d'entrée d'immeubles anciens sont réalisés de préférence conformément aux deux points ci-dessus.

4) Clôtures :

Les clôtures servant de continuité aux constructions principales ou aux constructions annexes, doivent être dans les mêmes matériaux et même coloration que ces constructions, soit en pierre du pays sans enduit ni joint peint, soit en maçonnerie avec enduit, d'une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures implantées le long du domaine public doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès).

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et/ou identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les transparences hydraulique et écologique et notamment :

- les murs et les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdits de manière à conserver la continuité des corridors,
- les clôtures avec soubassement sont interdites,
- les clôtures doivent être ajourées.

Article Ua 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum :

- Pour les habitations : 1 aire de stationnement par logement, excepté dans les cas suivants :
 - o travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant sans création de nouveaux logements,

- travaux de transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).

- Pour les activités (bureaux, commerces dont la surface commerciale de vente est au moins égale à 300 m², artisanat, industrie) : 1 aire de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 aire de stationnement par unité d'hébergement (chambre ou appartement).

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut. Dans ce cas, il devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou contribue par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement ou de l'obtention soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour l'aménagement des constructions existantes sans augmentation de la surface de plancher hors-œuvre et sans changement d'affectation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, dans les constructions à usage d'habitat collectif, les bureaux et équipements, doit être prévue la réalisation de local destiné au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article Ua 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalents.
- Les aires de stationnement groupé doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
- Les espaces libres doivent de préférence être maintenus perméables afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales et plantés afin de favoriser la biodiversité. Une superficie minimale de 50 % des espaces libres doit être maintenue en pleine terre et plantée de végétaux d'essences locales ou adaptées.
- Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :
 - Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...)

sont interdits, à moins de moyenniser une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés, par exemple pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité, la localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.

-- Les espaces végétaux ouverts doivent conserver une transparence visuelle permettant de préserver les vues et l'aération du tissu urbain existant (les plantations occultantes sont interdites)

- Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L123-1-5, 9° du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation est interdit.

- Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique 5.2 sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Ua 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intègrent tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Article Ua 16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

II.2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub du Plan Local d'Urbanisme intercommunal correspond principalement aux extensions résidentielles récentes des bourgs et hameaux.

Il comporte :

- un secteur Ub1 correspondant à la zone Ub du bourg centre de Langogne
- un secteur Ub2 correspondant à la zone Ub des bourgs centres d'Auroux et de Luc
- un secteur Ub3 correspondant à la zone Ub sur le reste du territoire.

(extrait du rapport de présentation, chapitres 4-10 et 4-11)

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

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière entraînant des nuisances ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- les terrains de camping et caravanning ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules, les aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse deux mètres ;
- les carrières ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article Ub2.

- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1 : tout aménagement, construction nouvelle, extension au sol ou mouvement de terre susceptibles d'induire des effets incompatibles avec la protection des personnes et de biens et/ou avec l'écoulement des eaux en cas de crue. Dans les secteurs concernés par ce risque, toute construction ou installation peut être refusée ou soumise à prescriptions particulières au vu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Dans la Zone de Protection Spéciale Natura 2000 du Haut-Val-d'Allier identifiée dans le document graphique 5.2 : la construction d'éolienne et de lignes électriques à haute tension.

- Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5-2 : tous aménagements, travaux ou constructions incompatibles avec le maintien ou la restauration des continuités biologiques : destruction de ripisylves, clôture imperméable, bâtiment formant un obstacle

- Dans les espaces naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique identifiés dans le document graphique 5.2 (zones pSIC Natura 2000 et ZNIEFF de type 1) : tous aménagements, travaux et constructions susceptibles de porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées, la construction d'éolienne.

- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur).

- Dans les espaces boisés classés existants, repérés au document graphique 5.2 : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.
- Loi Littoral :
 - o Dans la bande de cent mètres, seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol autorisés par l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions (nouvelle ou changement de destination) ou installations sont interdites sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
 - o Dans les espaces proches du rivage (identifiés dans le document graphique 5.2), les constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés et des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, la construction d'éolienne.
 - o Dans les espaces remarquables du littoral (identifiée dans le document graphique 5.2), seuls sont autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L. 146-6 du CU et notamment destinés à l'observation de la faune, la création de cheminements doux et l'aménagement des mises à l'eau existantes à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels et de ne pas porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées.

Article Ub 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à Autorisation et à déclaration à conditions :
 - o qu'elles soient directement liées à l'habitat et à la vie urbaine,
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage,
 - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- la transformation et l'extension d'ICPE existantes à condition de ne pas aggraver les nuisances et que tout soit mis en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, les commerces, doivent être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la propreté du voisinage.
- les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées.
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas lié à un risque naturel susceptible de se reproduire (zones à risques de mouvements de terrain ou d'inondation notamment).

- l'aménagement des constructions existantes et le changement de destination ou d'affectation, dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, à conditions :
 - o de ne pas accroître le nombre de résidents,
 - o que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au-dessus de la côte de crue de référence.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou voie judiciaire, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne sont tolérées que pour des opérations de 4 à 5 constructions au plus et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et qu'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers soit directement accessible depuis la voie principale.

Toute voie nouvelle principale de desserte d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'aménagement par tranche successive, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante.

Les voies nouvelles doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité.

Article Ub 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, la construction devra être pourvue d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, notamment du Schéma d'Assainissement.

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

A proximité du réservoir de Naussac et à proximité des cours d'eau, une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur, aux configurations géographiques et géologiques du site et à la quantité des effluents. Tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Electricité, téléphonie, télécommunications :

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Article Ub 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et du sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel adapté au milieu et à la quantité des effluents, conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le projet fait partie d'une ligne de façades existantes construites en continu, la construction devra être implantée suivant cette ligne de façades avec une tolérance pouvant aller jusqu'à 2m50.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions devra se faire au plus proche de la voie principale pour des raisons de cohérence urbaine et de topographie du terrain.

Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul peut être exigé pour des raisons de sécurité. D'autres implantations peuvent être autorisées pour des raisons techniques et d'intérêt public.

Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins, sauf contraintes liées à la topographie du terrain.
- Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance de 4 mètres minimum.

Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux.

Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale au nu des bâtiments ne doit pas excéder :

- en secteur Ub1 (bourg de Langogne) : 12 m,
- en secteur Ub2 et Ub3 (reste) : 9 m,
- en cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments existants : la hauteur du bâtiment existant.

Article Ub11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions dans cette zone peuvent être dictées selon deux catégories de bâtiments : les nouvelles constructions, d'une part, et la restauration, l'extension ou la rénovation de bâtiments existants ainsi que leurs annexes, d'autre part.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture non traditionnelle ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans le paysage environnant soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

A/ Règles spécifiques aux nouvelles constructions :

1) Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite.

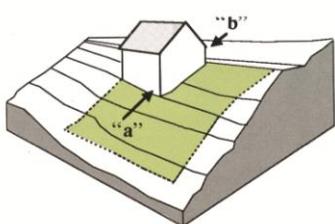
D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, en particulier elles doivent s'adapter étroitement au terrain naturel.

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera de préférence fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte mate et adaptée à l'environnement, en aucun cas orangée.

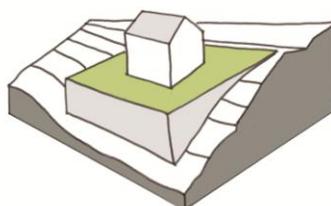
Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2) Implantation

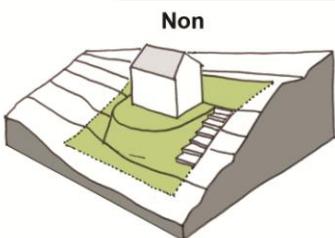
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel



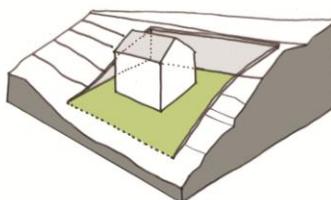
Oui



Non

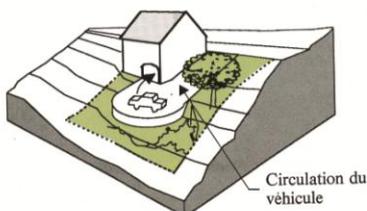


Non

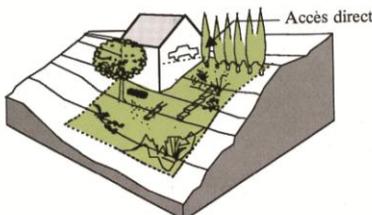


Non

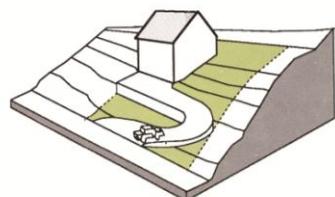
la circulation véhicule doit être, de préférence, au même niveau que l'accès



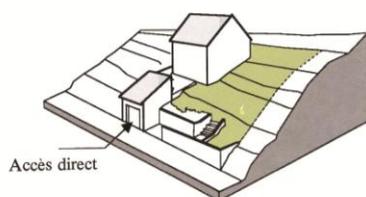
Non



Oui



Non



Oui

3) Toitures :

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile canal traditionnelle (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, une adaptation étant possible en cas de panneaux solaires.

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

La pente sera adaptée au matériau choisi, ainsi, dans le cas d'une toiture en tuile canal ou romane la pente sera comprise entre 30% et 60%, et dans le cas d'une toiture en lauze ou ardoise cette pente sera supérieure ou égale à 60%.

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

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

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. 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.

4) Façades :

Murs et enduits

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur. Les enduits prêts à l'emploi ayant des caractéristiques équivalentes sont autorisés.

Les coloris de façades très clairs ou de teinte très vives sont interdits. Pour le cas particulier des bardages, la teinte est mate adaptée à l'environnement, la teinte orangée est proscrite.

Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

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

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

Les joints lissés sont interdits.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Devantures de magasins

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.

Descentes d'eau

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.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

Ouvertures

Les ouvertures (dont portes fenêtres), à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères ou de garages seront de préférence plus hautes que larges.

5) Clôtures et abords :

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.

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.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès).

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 m. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisé en tant que clôture.

Lorsque l'édification d'une clôture est nécessaire, à défaut d'être en pierre sèche ou en haie vive d'essences locales, elle est de préférence constituée d'un dispositif rigide à claire-voie, éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Cette disposition peut être différente dans les cas suivants :

- Dans le cas d'édification de clôtures sur rue ou le long du domaine public, celles-ci doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines et assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace public et espace privé.
- Dans le cas de continuité architecturale, les clôtures servant de continuité aux constructions principales ou aux constructions annexes, doivent être dans les mêmes matériaux et même coloration que ces constructions, soit en pierre du pays sans enduit ni joint peint, soit en maçonnerie avec enduit.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et/ou identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les transparences hydraulique et écologique et notamment :
 - les murs et les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdits de manière à conserver la continuité des corridors,
 - les clôtures avec soubassement sont interdites,
 - les clôtures doivent être ajourées.

B/ Règles spécifiques à la restauration, l'extension et la rénovation de bâtiments existant ainsi que leurs annexes :

1) Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes.

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera de préférence fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte mate et adaptée à l'environnement, en aucun cas orangée.

Par principe, à l'exception de certains projets de bâtiments à caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer, les parties d'immeuble visibles depuis les espaces publics ne peuvent subir de transformations susceptibles d'entraîner un bouleversement de l'équilibre du bâti et de la rue dans son ensemble.

Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2) Toitures :

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile canal traditionnelle (soit rouge). Toutefois un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires.

Des matériaux adaptés à des couvertures de grandes surfaces pourront être admis dans la mesure où leur couleur et leur texture s'intègrent aux constructions voisines, et notamment le bac acier ou matériaux similaires pour les bâtiments de grandes superficies.

Les Lauzes ou ardoises, ou les tuiles plates, sont autorisées dans le cas d'extension de bâtiment, ou de rénovation de toiture, d'un bâtiment existant couvert en Lauzes ou en ardoises ou en tuiles plates respectivement.

Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif ou le brun sombre sont interdites, une adaptation étant possible en cas de panneaux solaires.

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

Les reconstructions respecteront la configuration du préexistant. Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origine.

La pente sera adaptée au matériau choisi, ainsi, dans le cas d'une toiture en tuile canal ou romane la pente sera comprise entre 30% et 60%, et dans le cas d'une toiture en lauze ou ardoise cette pente sera supérieure ou égale à 60%.

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

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

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. 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.

3) Façades :

Murs et enduits

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur.

Les coloris de façades très clairs ou de teinte très vives sont interdits.

Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

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

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

Les joints lissés sont interdits.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Toute la modénature existante et en particulier les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les bandeaux, les débords de toiture, doit être conservée et restaurée.

Eviter les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

Descentes d'eau

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.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

Ouvertures

Les ouvertures créées (dont portes fenêtres), à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères ou de garages, 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.

4) Clôtures et abords :

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.

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.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès)..

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 m. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisé en tant que clôture.

Lorsque l'édification d'une clôture est nécessaire, à défaut d'être en pierre sèche ou en haie vive d'essences locales, elle est de préférence constituée d'un dispositif rigide à claire-voie, éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Cette disposition peut être différente dans les cas suivants :

- Dans le cas d'édification de clôtures sur rue ou le long du domaine public, celles-ci doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines et assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace public et espace privé.
- Dans le cas de continuité architecturale, les clôtures servant de continuité aux constructions principales ou aux constructions annexes, doivent être dans les mêmes matériaux et même coloration que ces constructions, soit en pierre du pays sans enduit ni joint peint, soit en maçonnerie avec enduit.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et/ou identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les transparences hydraulique et écologique et notamment :
 - les murs et les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdits de manière à conserver la continuité des corridors,
 - les clôtures avec soubassement sont interdites,
 - les clôtures doivent être ajourées.

Article Ub 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum :

- Pour les habitations :
 - o 1 aire de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ou dans le cas de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - o 2 aires de stationnement pour les autres types de logement, dont une non clôturée et directement accessible depuis l'espace public ;
 - o dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de réalisation d'aire de stationnement.
- Pour les activités (bureaux, commerces dont la surface commerciale de vente est au moins égale à 300 m², artisanat, industrie) : 1 aire de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 aire de stationnement par unité d'hébergement (chambre ou appartement).

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut. Dans ce cas, il devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou contribue par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement ou de l'obtention soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour l'aménagement des constructions existantes sans augmentation de la surface de plancher hors-cœur et sans changement d'affectation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, dans les constructions à usage d'habitat collectif, dans les bureaux et équipements, doit être prévue la réalisation de local destiné au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article Ub 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalents.
- Les aires de stationnement groupé doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
- Les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

- Les espaces libres sont de préférence maintenus perméables, afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales, et plantés, afin de favoriser la biodiversité. Une superficie minimale de 70 % des espaces libres doit être maintenue en pleine terre et plantée d'essences locales ou adaptées.
- Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :
 - Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, à moins de moyenniser une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés, par exemple pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité, la localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.
 - Les espaces végétaux ouverts doivent conserver une transparence visuelle permettant de préserver les vues et l'aération du tissu urbain existant (les plantations occultantes sont interdites).
- Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L123-1-5, 9° du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation est interdit.
- Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique 5.2 sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Ub 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur. Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intègrent tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Article Ub 16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

II.3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc du Plan Local d'Urbanisme intercommunal correspond à la partie déjà équipée et construite de la zone d'activités commerciales existante de Langogne.

(Extrait du rapport de présentation, chapitre 4-10)

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

Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- les terrains de camping et caravaning ;
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie excède 100m² et la profondeur ou la hauteur dépasse deux mètres ;
- les carrières ;

- Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5-2 : tous aménagements, travaux ou constructions incompatibles avec le maintien ou la restauration des continuités biologiques : destruction de ripisylves, clôture imperméable, bâtiment formant un obstacle.

- Dans les espaces naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique identifiés dans le document graphique 5.2 (zones pSIC Natura 2000 et ZNIEFF de type 1), tous aménagements, travaux et constructions susceptibles de porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées, la construction d'éolienne.

- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur)

- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.

Article Uc 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Peuvent être admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage,
 - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

- La transformation et l'extension d'ICPE existantes à condition de ne pas aggraver les nuisances et que tout soit mis en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les changements de destination doivent correspondre aux activités autorisées dans la zone Uc.
- Les constructions destinées à l'artisanat doivent nécessiter une vitrine commerciale de par leur activité ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées et autres que ceux interdits à l'article Uc 1.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas lié à un risque naturel susceptible de se reproduire (zones à risques de mouvements de terrain ou d'inondation notamment).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou voie judiciaire, adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent prendre en compte les piétons dans des conditions normales de sécurité.

Toute voie principale de desserte d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'aménagement par tranche successive, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante.

Les voies se terminant en impasse ne sont tolérées que si elles sont le fruit d'un aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent en outre être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et qu'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers soit directement accessible depuis la voie principale.

Article Uc 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Electricité, téléphonie, télécommunications :

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Article Uc 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Uc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance:

- de l'axe de l'Avenue Jean Moulin à Langogne : 25 mètres minimum ;
- 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.

Un recul supérieur ou une implantation en biseau peut être exigé pour des raisons de sécurité.

Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction à édifier ne joute la limite parcellaire sous réserve de respecter les règles de sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Uc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance de 4 mètres minimum.

Les petits bâtiments et les annexes sont de préférence accolés aux bâtiments principaux.

Article Uc 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Uc 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale au nu des constructions, hors installations techniques telles que réservoirs, pylônes, cheminées...) ne doit pas excéder 9 m.

Article Uc 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

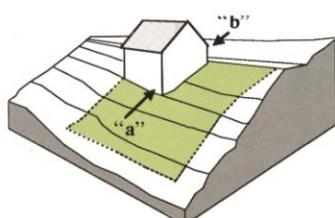
1) Aspect général des constructions :

D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

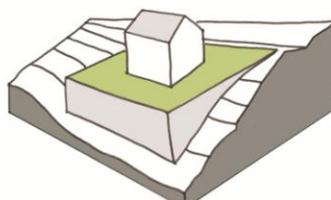
2) Volume et implantation :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'adapter étroitement au relief du terrain naturel, afin de limiter les remodelages du sol.

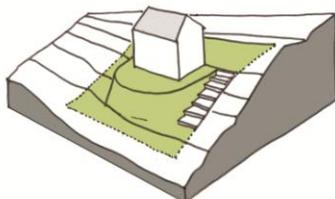
Les constructions doivent s'adapter
au terrain naturel



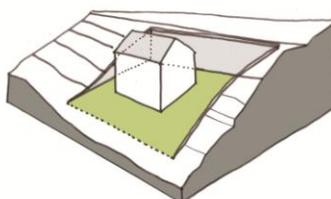
Oui



Non

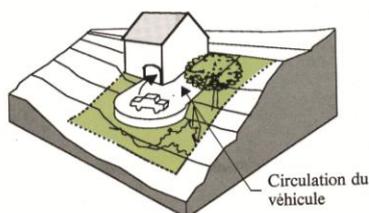


Non



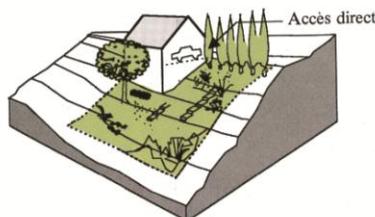
Non

la circulation véhicule doit être,
de préférence, au même niveau que l'accès



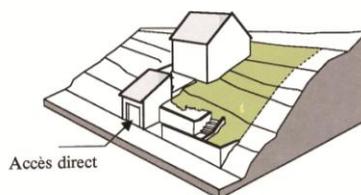
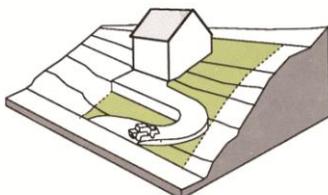
Non

Non



Oui

Oui



3) Matériaux :

Sont interdits :

- 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....

L'emploi de matériaux réfléchissants doit être étudié afin de ne pas causer de gêne à la circulation des voies. De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

4) Toitures :

Les toitures doivent être adaptées au caractère des lieux avoisinants, par leur couleur, leur texture et leur forme.

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.

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 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.

5) Façades :

Toutes les façades des constructions, annexes et murs séparatifs doivent être traitées avec le même soin et sans disparité manifeste.

La coloration des façades sera choisie dans des tons de même gamme que ceux des constructions avoisinantes (gamme d'ocre, de beige, etc...). Ainsi, l'usage de couleurs très vives ou du blanc pur est interdit pour la coloration des façades. Pour le cas particulier des bardages, la teinte mate est adaptée à l'environnement, la teinte orangée est proscrite.

Les ouvertures et les parois vitrées doivent être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

6) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles sont discrètes, de forme simple et homogène et présentent un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80m et doit suivre la pente du terrain.

Est interdite l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisé en tant que clôture.

Les clôtures sur rue ou le long du domaine public doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de barreaux à dominante verticale maintenant la transparence (de préférence type grille en fer plat, de couleur sombre et mate (gris anthracite), éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées d'une haie vive d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grille ou grillage de couleur sombre et mate (gris anthracite ou vert foncé) implanté ou non sur un soubassement maçonné de 0,20 m maximum.

9) Coffrets techniques, enseignes et entrée :

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.

10) Aires de stockage :

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité.

Les dépôts et stockage de matériaux ou déchets ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques de desserte de la zone

Article Uc 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Pour les constructions à usage de commerce, la superficie totale des aires de stationnement ne doit pas excéder 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut. Dans ce cas, il devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou contribue par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement ou de l'obtention soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, pour les commerces, doit être prévue la réalisation de local destiné au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article Uc 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

D'une manière générale, les nouvelles plantations (arbre, arbuste, haie...) doivent être adaptées à l'environnement local. Les essences locales sont privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

Les espaces libres, dont les dispositifs de rétention des eaux pluviales, les marges de retrait et de recul, sont de préférence maintenus perméables et aménagés en creux afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales et plantés afin de favoriser la biodiversité. Une superficie minimale de 50 % des espaces libres doit être maintenue en pleine terre et plantée.

Des haies vives persistantes destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

- Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :

-- Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, à moins de moyenniser une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés, par exemple pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité, la localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.

-- Les espaces végétaux ouverts doivent conserver une transparence visuelle permettant de préserver les vues et l'aération du tissu urbain existant (les plantations occultantes sont interdites).

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uc14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Uc15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Article Uc16 : Les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

II.4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

La zone Uf du Plan Local d'Urbanisme intercommunal correspond aux activités ferroviaires. Elle comprend les terrains du Chemin de Fer et notamment les emprises des gares, emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, plateformes, voies ferrées... sur les communes de Langogne, Luc et Naussac. (extrait du rapport de présentation, chapitre 4-10)

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

Article Uf 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et installations nouvelles autres que celles autorisées à l'article 2 et celles qui sont nécessaires au service public ferroviaire, réalisées :

- soit par l'exploitant ;
- soit par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire.

- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1 : tout aménagement, construction nouvelle, extension au sol ou mouvement de terre susceptibles d'induire des effets incompatibles avec la protection des personnes et de biens et/ou avec l'écoulement des eaux en cas de crue. Dans les secteurs concernés par ce risque, toute construction ou installation peut être refusée ou soumise à prescriptions particulières au vu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Dans la Zone de Protection Spéciale Natura 2000 du Haut-Val-d'Allier identifiée dans le document graphique 5.2 : la construction d'éolienne et de lignes électriques à haute tension.

- Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5-2 : tous aménagements, travaux ou constructions incompatibles avec le maintien ou la restauration des continuités biologiques : destruction de ripisylves, clôture imperméable, bâtiment formant un obstacle

- Dans les espaces naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique identifiés dans le document graphique 5.2 (zones pSIC Natura 2000 et ZNIEFF de type 1) : tous aménagements, travaux et constructions susceptibles de porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées, la construction d'éolienne.

- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur).

- Dans les espaces boisés classés existants, repérés au document graphique 5.2, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document

graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.

Article Uf 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Peuvent être admis :

- la reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas lié à un risque naturel susceptible de se reproduire (zones à risques de mouvements de terrain ou d'inondation notamment).
- l'aménagement des constructions existantes et le changement de destination ou d'affectation, dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, à conditions :
 - o de ne pas accroître le nombre de résidents,
 - o que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au-dessus de la cote de crue de référence.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique avérée et qu'elle participe d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement.
- Les constructions et installations techniques permettant d'assurer la lutte contre les risques naturels avérés sur la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uf 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article Uf 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, la construction devra être pourvue d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

A proximité du réservoir de Naussac et à proximité des cours d'eau, une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur, aux configurations géographiques et géologiques du site et à la quantité des effluents. Tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. en l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Article Uf5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article Uf 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de la limite du domaine public au moins égale à 5 mètres.

Un recul supérieur ou une implantation en biseau peut être exigé pour des raisons de sécurité.

Article Uf 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire sous réserve de respecter les règles de sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Uf 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance de 4 mètres minimum.

Les petits bâtiments et les annexes sont de préférence accolés aux bâtiments principaux.

Article Uf 9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article Uf 10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article Uf 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

En zone inondable (secteur identifié graphiquement), conformément au PPRI, les constructions peuvent être interdites si elles ne respectent pas la protection des personnes et la transparence hydraulique.

Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5.2, les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdites de manière à conserver la continuité des corridors formés par les cours d'eau.

D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains. Il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les toitures doivent être de couleur tuile traditionnelle rouge.

Sont interdits les toitures et bardages en tôle galvanisée non peinte ou en aluminium non revêtu.

Des matériaux adaptés à des couvertures de grandes surfaces pourront être admis dans la mesure où leur couleur et leur texture s'intègrent aux constructions voisines, et notamment le bac acier ou matériaux similaires pour les bâtiments de grandes superficies.

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité, notamment les dépôts et stockage de matériaux ou déchets ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques de desserte de la zone.

Article Uf 12 : imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Doit être prévue la réalisation de local destiné au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher de bureau ou d'équipement.

Article Uf 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

D'une manière générale, les nouvelles plantations (arbre, arbuste, haie...) doivent être adaptées à l'environnement local. Les essences locales sont privilégiées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Des haies vives persistantes destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les espaces libres, dont les dispositifs de rétention des eaux pluviales, les marges de retrait et de recul, sont de préférence maintenus perméables et aménagés en creux afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales et plantés afin de favoriser la biodiversité.

Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :

- Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, à moins de moyenner une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés, par exemple pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité, la localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.
- Les espaces végétaux ouverts doivent conserver une transparence visuelle permettant de préserver les vues et l'aération du tissu urbain existant (les plantations occultantes sont interdites).

Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique 5.2 sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ou des haies est interdit.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Uf 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Uf 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Non règlementé.

Article Uf 16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

II.5- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux du Plan Local d'Urbanisme intercommunal correspond aux zones urbaines dédiées aux activités industrielles et artisanales, partiellement aménagées et construites, de Langogne, Auroux, Luc et Saint-Flour-de-Mercoire. Certaines règles sont différentes entre la commune de Langogne et les autres pour faire face à la réalité urbaine.

(extrait du rapport de présentation, chapitre 4-10)

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

Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- les terrains de camping et caravaning ;
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie excède 100m² et la profondeur ou la hauteur dépasse deux mètres ;
- les carrières ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article Ux 2.

- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, tout aménagement, construction nouvelle, extension au sol ou mouvement de terre susceptibles d'induire des effets incompatibles avec la protection des personnes et de biens et/ou avec l'écoulement des eaux en cas de crue. Dans les secteurs concernés par ce risque, toute construction ou installation peut être refusée ou soumise à prescriptions particulières au vu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5-2, tous aménagements, travaux ou constructions incompatibles avec le maintien ou la restauration des continuités biologiques : destruction de ripisylves, clôture imperméable, bâtiment formant un obstacle.

- Dans les espaces naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique identifiés dans le document graphique 5.2 (zones pSIC Natura 2000 et ZNIEFF de type 1), tous aménagements, travaux et constructions susceptibles de porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées, la construction d'éolienne.

- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur).

- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.

Article Ux 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Peuvent être admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à Autorisation et à déclaration, à conditions :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage ;
 - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- la transformation et l'extension d'ICPE existantes, à conditions de ne pas aggraver les nuisances et que tout soit mis en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- les commerces peuvent être admis, à condition d'être liés à une activité préexistante sur la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à conditions d'être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées sur la zone.
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas lié à un risque naturel susceptible de se reproduire (zones à risques de mouvements de terrain ou d'inondation notamment)
- l'aménagement des constructions existantes et le changement de destination ou d'affectation, dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, à conditions :
 - o de ne pas accroître le nombre de résidents,
 - o que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au-dessus de la côte de crue de référence.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou voie judiciaire, adapté à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent prendre en compte les piétons dans des conditions normales de sécurité et avoir une largeur minimum de plate forme de 10 m et une largeur minima de chaussée de 6 mètres pour un double sens.

Toute voie principale de desserte d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'aménagement par tranche successive, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne sont tolérées que si elles sont le fruit d'un aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent en outre être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et qu'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers soit directement accessible depuis la voie principale.

Article Ux 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, la construction devra être pourvue d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

A proximité du réservoir de Naussac et à proximité des cours d'eau, une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur, aux configurations géographiques et géologiques du site et à la quantité des effluents. Tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Electricité, téléphonie, télécommunications :

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Article Ux 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et du sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel adapté au milieu et à la quantité des effluents, conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Article Ux 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le projet fait partie d'une ligne de façades existantes construites en continu, la construction devra être implantée suivant cette ligne de façades avec une tolérance pouvant aller jusqu'à 2m50.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions devra se faire au plus proche de la voie principale pour des raisons de cohérence urbaine et de topographie du terrain.

Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul peut être exigé pour des raisons de sécurité. D'autres implantations peuvent être autorisées pour des raisons techniques et d'intérêt public.

Article Ux7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire sous réserve de respecter les règles de sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Ux8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance de 4 mètres minimum.

Les petits bâtiments et les annexes sont de préférence accolés aux bâtiments principaux.

Article Ux9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ux10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale au nu des constructions, hors installations techniques telles que réservoirs, pylônes, cheminées...) ne doit pas excéder :

- sur la commune de Langogne : 15 m,
- sur les autres communes : 12 m.

Article Ux11 : Aspect extérieur : des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

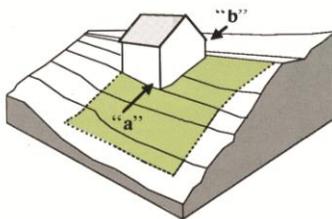
1) Aspect général des constructions :

D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

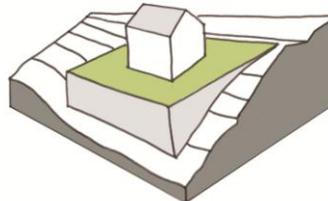
2) Volume et implantation :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'adapter étroitement au relief du terrain naturel, afin de limiter les remodelages du sol.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel

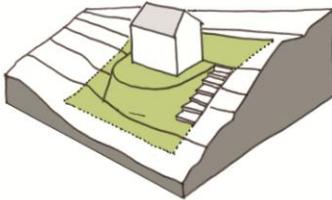


Oui

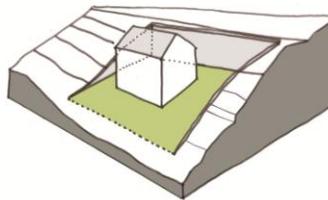


Non

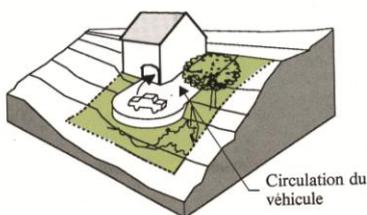
Non



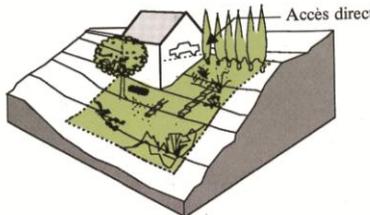
Non



la circulation véhicule doit être, de préférence, au même niveau que l'accès

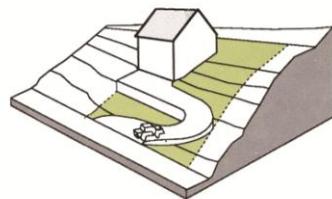


Non

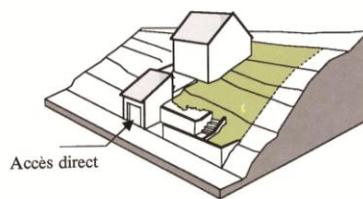


Oui

Non



Oui



3) Matériaux :

Sont interdits :

- 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....

L'emploi de matériaux réfléchissants doit être étudié afin de ne pas causer de gêne à la circulation des voies. De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

4) Toitures :

Les toitures doivent être adaptées au caractère des lieux avoisinants, par leur couleur, leur texture et leur forme.

Les toitures à deux pans sont privilégiées, avec une pente adaptée au matériau choisi, entre 10% et 60%.

Les autres formes de toitures ne sont autorisées que dans la mesure où le projet présenté ne nuit pas au caractère des lieux avoisinants et pour les bâtiments moins volumineux que le principal.

La couleur des toitures sera adaptée à l'environnement naturel du secteur et plus foncée que la couleur des façades pour diminuer l'impact visuel. Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif sont interdites.

En zone UX1 (Langogne), la couleur sera de préférence inspirée de l'architecture traditionnelle de la région (rouge).

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 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.

5) Façades :

Toutes les façades des constructions, annexes et murs séparatifs doivent être traitées avec le même soin et sans disparité manifeste.

Le choix de la couleur des façades sera de préférence fait en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région. Ainsi, l'usage de couleurs très vives, du rose, du jaune ou du blanc pur est interdit en façade. Pour le cas particulier des bardages, la teinte est mate adaptée à l'environnement, la teinte orangée est proscrite..

Les ouvertures et les parois vitrées doivent être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

6) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles sont discrètes, de forme simple et homogène et présentent un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80m et doit suivre la pente du terrain.

Est interdite l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture.

Les clôtures sur rue ou le long du domaine public doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de barreaux à dominante verticale maintenant la transparence (de préférence type grille en fer plat, de couleur sombre et mate (gris anthracite), éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées d'une haie vive d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grille ou grillage de couleur sombre et mate (gris anthracite ou vert foncé) implanté ou non sur un soubassement maçonné de 0,20 m maximum.

D'autres dispositions différentes sont exigées dans les cas suivants :

- dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures devront respecter une « transparence hydraulique » ;
- dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau sur les documents graphiques, les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdites de manière à conserver la continuité des corridors formés par les cours d'eau.

9) Coffrets techniques, enseignes et entrée :

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.

10) Aires de stockage :

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité.

Les dépôts et stockage de matériaux ou déchets ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques de desserte de la zone

Article Ux 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum pour les bureaux, artisanat, industrie : 1 aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Pour les unités commerciales dont la surface de vente est supérieure à 300 m², la superficie totale des aires de stationnement ne doit pas excéder 1 aire de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut. Dans ce cas, il devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou contribue par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement ou de l'obtention soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, pour les bureaux, commerces et équipements, doit être prévue la réalisation de local destiné au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article Ux 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les nouvelles plantations (arbre, arbuste, haie...) doivent être adaptées à l'environnement local. Les essences locales sont privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

Les espaces libres, dont les dispositifs de rétention des eaux pluviales, les marges de retrait et de recul, sont de préférence maintenus perméables et aménagés en creux afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales et plantés afin de favoriser la biodiversité. Une superficie minimale de 50 % des espaces libres doit être maintenue en pleine terre et plantée.

- En limite de domaine public (notamment le long des voies publiques et des cours d'eau), une bande d'une largeur minimale de 5 m doit être aménagée en espace vert en pleine terre et plantée d'arbre à raison d'au moins 1 arbre pour 75 m² de bande plantée.

- En limite séparative (entre domaines privés) une bande d'une largeur minimale de 1,5 m doit être aménagée en espace vert en pleine terre et plantée d'essences locales.

- Des haies vives persistantes destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

- Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :

-- Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, à moins de moyenniser une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.

-- Les espaces végétaux ouverts doivent conserver une transparence visuelle permettant de préserver les vues et l'aération du tissu urbain existant (les plantations occultantes sont interdites).

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ux 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article Ux 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Article Ux 16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

III.1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est une zone à urbaniser dédiée aux activités commerciales et à certaines activités artisanales correspondant à la partie d'extension de la zone commerciale de Langogne. Les réseaux existent à proximité immédiate, en quantité suffisante pour desservir la zone. La zone AUc sera urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition que les constructions soient compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie sur le secteur.

(extrait du rapport de présentation, chapitre 4-10)

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

Article AUc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- les terrains de camping et caravanning ;
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie excède 100m² et la profondeur ou la hauteur dépasse deux mètres ;
- les carrières.

- Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5-2, tous aménagements, travaux ou constructions incompatibles avec le maintien ou la restauration des continuités biologiques : destruction de ripisylves, clôture imperméable, bâtiment formant un obstacle

- Dans les espaces naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique identifiés dans le document graphique 5-2 (zones pSIC Natura 2000 et ZNIEFF de type 1), tous aménagements, travaux et constructions susceptibles de porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées, la construction d'éolienne.

- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur)

- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.

Article AUc 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Peuvent être admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage,
 - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- La transformation et l'extension d'ICPE existantes à condition de ne pas aggraver les nuisances et que tout soit mis en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les changements de destination correspondant aux activités autorisées dans la zone AUc.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées et autres que ceux interdits à l'article AUc 1.
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ayant une vitrine commerciale comportant un point de vente, d'hébergement hôtelier ou de bureaux et services.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUc 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins obtenu par acte authentique ou voie judiciaire, adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent prendre en compte les piétons dans des conditions normales de sécurité et avoir une largeur minimum de plate forme de 9 m.

Toute voie principale de desserte d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'aménagement par tranche successive, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante.

Les voies se terminant en impasse ne sont tolérées que si elles sont le fruit d'un aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent en outre être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et qu'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers soit directement accessible depuis la voie principale.

Article AUc 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Electricité, téléphonie, télécommunications :

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Article AUc 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article AUc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de :

- de l'axe de l'Avenue Jean Moulin : 25 mètres minimum ;
- de l'axe des autres voies : 10 m minimum sauf pour des raisons de cohérence urbaine.

Un recul supérieur ou une implantation en biseau peut être exigé pour des raisons de sécurité.

Article AUc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire sous réserve de respecter les règles de sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AUc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance de 4 mètres minimum.

Les petits bâtiments et les annexes sont de préférence accolés aux bâtiments principaux.

Article AUc 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUc 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale au nu des constructions, hors installations techniques telles que réservoirs, pylônes, cheminées...) ne doit pas excéder 9 m.

Article AUc 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords:

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

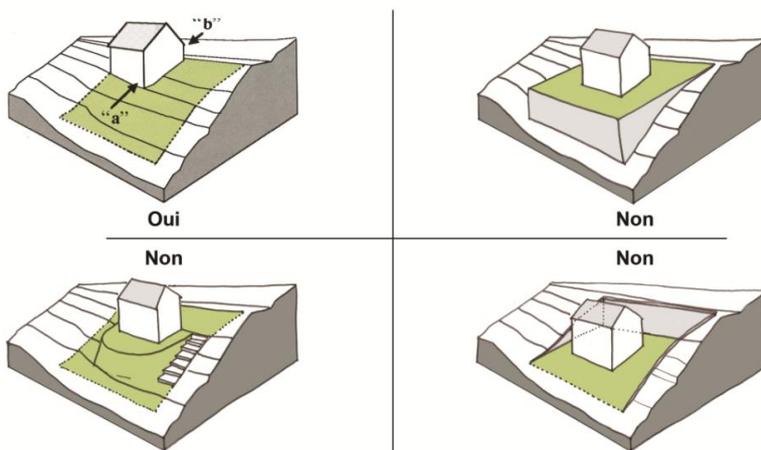
1) Aspect général des constructions :

D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

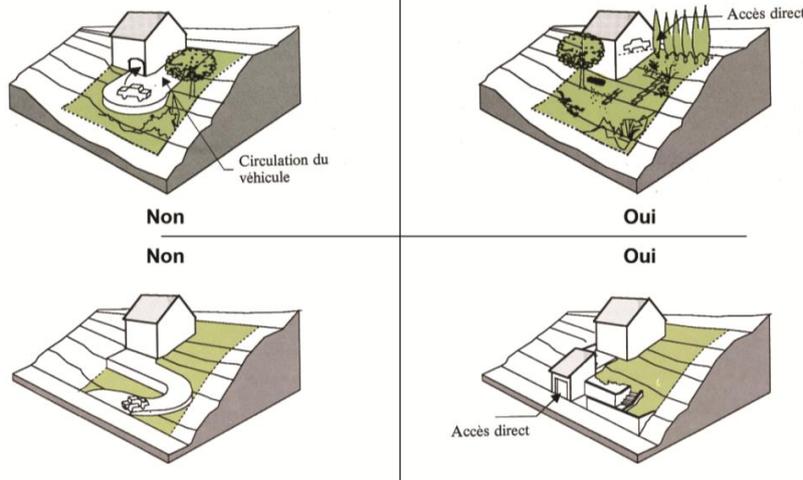
2) Volume et implantation :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'adapter étroitement au relief du terrain naturel, afin de limiter les remodelages du sol.

Les constructions doivent s'adapter
au terrain naturel



la circulation véhicule doit être,
de préférence, au même niveau que l'accès



3) Matériaux :

Sont interdits :

- 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....

L'emploi de matériaux réfléchissants doit être étudié afin de ne pas causer de gêne à la circulation des voies. De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

4) Toitures :

Les toitures doivent être adaptées au caractère des lieux avoisinants, par leur couleur, leur texture et leur forme.

Les toitures à deux pans sont privilégiées, avec une pente adaptée au matériau choisi, entre 10% et 30%. Les autres formes de toitures sont autorisées pour les annexes ou 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 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.

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 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.

5) Façades :

Toutes les façades des constructions, annexes et murs séparatifs doivent être traitées avec le même soin et sans disparité manifeste.

La coloration des façades sera choisie dans des tons de même gamme que ceux des constructions avoisinantes (gamme d'ocre, de beige, etc...). Ainsi, l'usage de couleurs très vives ou du blanc pur est interdit pour la coloration des façades. Pour le cas particulier des bardages, la teinte est mate adaptée à l'environnement, la teinte orangée est proscrite.

Les ouvertures et les parois vitrées doivent être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

6) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles sont discrètes, de forme simple et homogène et présentent un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80m et doit suivre la pente du terrain.

Est interdite l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisé en tant que clôture.

Les clôtures sur rue ou le long du domaine public doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de barreaux à dominante verticale maintenant la transparence (de préférence type grille en fer plat, de couleur sombre et mate (gris anthracite), éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées d'une haie vive d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grille ou grillage de couleur sombre et mate (gris anthracite ou vert foncé) implanté ou non sur un soubassement maçonné de 0,20 m maximum.

9) Coffrets techniques, enseignes et entrée :

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.

10) Aires de stockage :

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité.

Les dépôts et stockage de matériaux ou déchets ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques de desserte de la zone et seront réalisés de préférence à l'arrière du bâtiment.

Article AUc 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Pour les constructions à usage de commerce, la superficie totale des aires de stationnement ne doit pas excéder 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut. Dans ce cas, il devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou contribue par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement ou de l'obtention soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, pour les commerces, doit être prévue la réalisation de local destiné au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article AUC 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

D'une manière générale, les nouvelles plantations (arbre, arbuste, haie...) doivent être adaptées à l'environnement local. Les essences locales sont privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

Les espaces libres, dont les dispositifs de rétention des eaux pluviales, les marges de retrait et de recul, sont de préférence maintenus perméables et aménagés en creux afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales et plantés afin de favoriser la biodiversité. Une superficie minimale de 50 % des espaces libres doit être maintenue en pleine terre et plantée.

Des haies vives persistantes destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :

- Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, à moins de moyennner une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.
- Les espaces végétaux ouverts doivent conserver une transparence visuelle permettant de préserver les vues et l'aération du tissu urbain existant (les plantations occultantes sont interdites).

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUC14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article AUc15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Article AUc16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

III.2- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

La zone AUh du Plan Local d'Urbanisme intercommunal correspond aux secteurs à urbaniser des bourgs et hameaux, à vocation principale résidentielle. Les réseaux existent à proximité immédiate, en quantité suffisante pour desservir la zone. La zone AUh sera urbanisée :

- soit (en AUh) au fur et à mesure de l'aménagement des réseaux sur la zone, à condition que les constructions soient compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie sur le secteur,
 - soit (en AUhe) sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (certains secteurs de Langogne).
- (extrait du rapport de présentation, chapitre 4-10)

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

Article AUh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- les terrains de camping et caravanning ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse deux mètres ;
- les installations classées autres que celles visées à l'article AUh 2.

- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, tout aménagement, construction nouvelle, extension au sol ou mouvement de terre susceptibles d'induire des effets incompatibles avec la protection des personnes et de biens et/ou avec l'écoulement des eaux en cas de crue. Dans les secteurs concernés par ce risque, toute construction ou installation peut être refusée ou soumise à prescriptions particulières au vu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Dans la Zone de Protection Spéciale Natura 2000 du Haut-Val-d'Allier identifiée dans le document graphique 5.2 : la construction d'éolienne et de lignes électriques à haute tension.

- Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5-2, tous aménagements, travaux ou constructions incompatibles avec le maintien ou la restauration des continuités biologiques : destruction de ripisylves, clôture imperméable, bâtiment formant un obstacle

- Dans les espaces naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique identifiés dans le document graphique 5.2 (zones pSIC Natura 2000 et ZNIEFF de type 1), tous aménagements, travaux et constructions susceptibles de porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées, la construction d'éolienne.

- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur)

- Dans les espaces boisés classés existants, repérés au document graphique 5.2, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.
- Loi Littoral :
 - o Dans la bande de cent mètres, seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol autorisés par l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions (nouvelle ou changement de destination) ou installations sont interdites sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
 - o Dans les espaces proches du rivage (identifiés dans le document graphique 5.2), les constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés et des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, la construction d'éolienne.
 - o Dans les espaces remarquables du littoral (identifiée dans le document graphique 5.2), seuls sont autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L. 146-6 du CU et notamment destinés à l'observation de la faune, la création de cheminements doux et l'aménagement des mises à l'eau existantes à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels et de ne pas porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées.

Article AUh 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être admis :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à déclaration à conditions :
 - o qu'elles soient directement liées à l'habitat et à la vie urbaine,
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage,
 - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- En AUh : Les constructions à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.
- En AUhe : Les constructions à condition d'être réalisées sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone et d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.
- les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, les commerces, doivent être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la propreté du voisinage ;

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas lié à un risque naturel susceptible de se reproduire (zones à risques de mouvements de terrain ou d'inondation notamment).
- L'aménagement des constructions existantes et le changement de destination ou d'affectation, dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, à conditions :
 - o de ne pas accroître le nombre de résidents,
 - o que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au-dessus de la côte de crue de référence.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUh 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou voie judiciaire, adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne sont tolérées que pour des opérations de 4 à 5 constructions au plus et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et qu'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers soit directement accessible depuis la voie principale.

Toute voie principale de desserte d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'aménagement par tranche successive, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante.

Article AUh 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, la construction devra être pourvue d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

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

A proximité du réservoir de Naussac et à proximité des cours d'eau, une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur, aux configurations géographiques et géologiques du site et à la quantité des effluents. Tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Electricité, téléphonie, télécommunications :

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Article AUh 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et du sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel adapté au milieu et à la quantité des effluents, conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Article AUh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le projet fait partie d'une ligne de façades existantes construites en continu, la construction devra être implantée suivant cette ligne de façades avec une tolérance pouvant aller jusqu'à 2m50.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions devra se faire au plus proche de la voie principale pour des raisons de cohérence urbaine et de topographie du terrain.

Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul peut être exigé pour des raisons de sécurité. D'autres implantations peuvent être autorisées pour des raisons techniques et d'intérêt public.

Article AUh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins, sauf contraintes liées à la topographie du terrain.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AUh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance de 4 mètres minimum.

Les petits bâtiments et les annexes seront de préférence accolés aux bâtiments principaux.

Article AUh 9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article AUh 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale au nu des bâtiments ne doit pas excéder :

- sur la commune de Langogne (bourg) : 12 m,
- sur les autres communes : 9 m.
- en cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments existants : la hauteur du bâtiment existant.

Article AUh U11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture non traditionnelle ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans le paysage environnant soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

1) Aspect général des constructions :

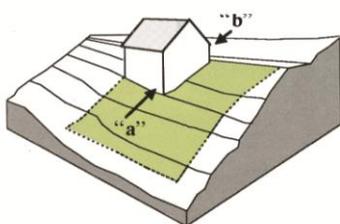
D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

2) Volume et implantation :

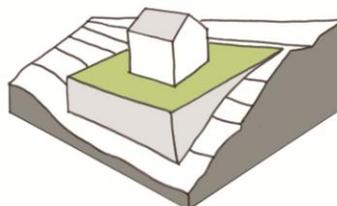
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect. Elles sont parallélépipédiques, sans adjonction d'annexes trop petites. Les garages et annexes sont de préférence inclus dans le volume principal de l'habitation afin de donner plus de corps à cette dernière.

Les constructions doivent s'adapter étroitement au relief du terrain naturel, afin de limiter les remodelages du sol. L'orientation des façades sera choisie en fonction des courbes de niveau.

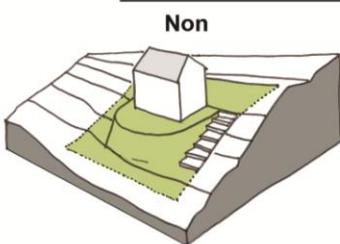
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel



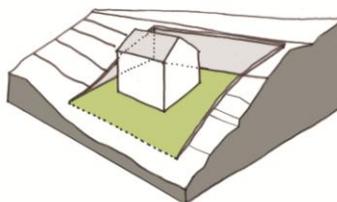
Oui



Non

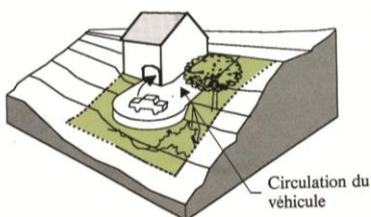


Non

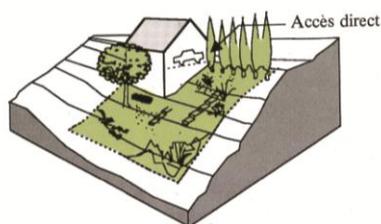


Non

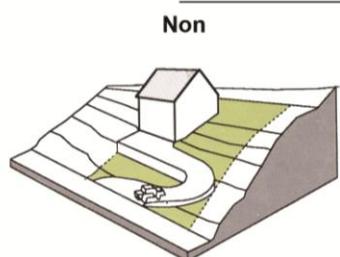
la circulation véhicule doit être, de préférence, au même niveau que l'accès



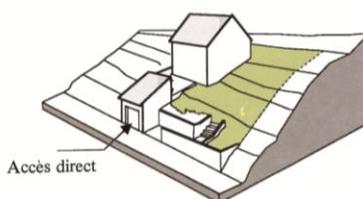
Non



Oui



Non



Oui

3) Matériaux :

Sont interdits :

- 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....

De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

4) Toitures :

Les toitures sont en tuile ronde à deux pans avec une pente entre 30% et 50%. Les annexes peuvent faire l'objet d'une pente différente.

Une construction contemporaine de pentes différentes et de matériaux différents peut être exceptionnellement autorisée si elle s'intègre dans le paysage et le tissu bâti.

Le choix de la couleur des toitures sera de préférence fait en s'inspirant de la tuile canal traditionnelle (rouge) et plus foncée que la couleur des façades pour diminuer l'impact visuel.

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.

5) Façades :

Toutes les façades des constructions, annexes et murs séparatifs doivent être traitées avec le même soin et sans disparité manifeste.

Le choix de la couleur des façades sera de préférence fait en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région (gamme d'ocre, de beige, etc...). Ainsi, l'usage de couleurs très vives, du rose, du jaune ou du blanc pur est interdit en façade. Pour le cas particulier des bardages, la teinte est mate adaptée à l'environnement, la teinte orangée est proscrite.

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, (à l'exception des baies vitrées), ordonnancées et si possible rares en pignons. Les volets seront réalisés de préférence de manière traditionnelle sur cadre. Les balcons suspendus sont proscrits. Ils seront remplacés par des terrasses supportées par des murs en pied.

6) Clôtures :

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.

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 m. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès).

Lorsque l'édification d'une clôture est nécessaire, à défaut d'être en pierres sèches ou en haie vive d'essences locales, elle est de préférence constituée d'un dispositif rigide à claire-voie, éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20m maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, des dispositions différentes sont exigées, afin de respecter respectivement une « transparence hydraulique » dans le premier cas et une « transparence écologique » dans le second.

Article AUh 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum :

- Pour les habitations :
 - o 1 aire de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ou dans le cas de constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - o 2 aires de stationnement pour les autres types de logement, dont une non clôturée et directement accessible depuis l'espace public ;
 - o dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de réalisation d'une seule aire de stationnement.
- Pour les activités (bureaux, commerces dont la surface commerciale de vente est au moins égale à 300 m², artisanat, industrie) : 1 aire de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : 1 aire de stationnement par unité d'hébergement (chambre ou appartement).

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut. Dans ce cas, il devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou contribue par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement ou de l'obtention soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour l'aménagement des constructions existantes sans augmentation de la surface de plancher hors-œuvre et sans changement d'affectation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, dans les constructions à usage d'habitat collectif, dans les bureaux et équipements, doit être prévue la réalisation de local destiné au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article AUh 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les nouvelles plantations (arbre, arbuste, haie...) doivent être adaptées à l'environnement local. Les essences locales sont privilégiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalents.
- Les aires de stationnement groupé doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

- Les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales.
- Les espaces libres, dont les dispositifs de rétention des eaux pluviales, les marges de retrait et de recul, sont de préférence maintenus perméables et aménagés en creux afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales et plantés afin de favoriser la biodiversité. Une superficie minimale de 70 % des espaces libres doit être maintenue en pleine terre et plantée.
- Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :
 - Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, à moins de moyenniser une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.
 - Les espaces végétaux ouverts doivent conserver une transparence visuelle permettant de préserver les vues et l'aération du tissu urbain existant (les plantations occultantes sont interdites).
- Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L123-1-5, 9° du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation est interdit.
- Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique 5.2 sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUh 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article AUh 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions répondent aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Article AUh 16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

III.3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

La zone AUx du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) correspond aux secteurs à urbaniser, dédiés aux activités artisanales et industrielles, à Langogne (AUx1) et Auroux (AUx2). Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate et en quantité suffisante pour desservir la zone, mais les travaux sont prévus par la collectivité.

- La zone AUx1 située aux Choisinets à proximité de la future déviation de la RN 88 sera urbanisée lors de la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble compatible(s) avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie sur le secteur.

- La zone AUx2 située au Nord du bourg d'Auroux en limite de la zone Ux construite sera urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

(extrait du rapport de présentation, chapitre 4-10)

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

Article AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées aux commerces ;

- les Parcs Résidentiels de Loisirs ;
- les terrains de camping et caravaning ;
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles susceptibles d'accueillir au moins dix unités ;
- les carrières.

- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur).

Article AUx 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- En AUx1, toute construction doit être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et compatible(s) avec l'orientation d'aménagement et de programmation concernée et respecter la vocation de la zone c'est-à-dire être à destination industrielle ou artisanale, ou encore à destination de bureaux à condition d'être liés aux activités de la zone.

- En AUx2 peuvent être admises les constructions à destination industrielle ou artisanale, ou encore à destination de bureaux à condition d'être liés aux activités de la zone.

- En AUx1 et AUx2 peuvent être également admis :
 - Les changements de destination correspondant à un usage industriel ou artisanal ;
 - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sous réserve qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas lié à un risque naturel susceptible de se reproduire (zones à risques de mouvements de terrain ou d'inondation notamment).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUx 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou voie judiciaire, adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent prendre en compte les piétons dans des conditions normales de sécurité et avoir une largeur minimum de plate forme de 10 m et une largeur minima de chaussée de 6 mètres pour un double sens.

Toute voie principale de desserte d'une opération d'ensemble, y compris dans le cas d'aménagement par tranche successive, doit bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame viaire existante.

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne sont tolérées que pour des desserts secondaires et qui sont le fruit d'un aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent en outre être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et qu'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers soit directement accessible depuis la voie principale.

Article AUx 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Electricité, téléphonie, télécommunications :

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Article AUx 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le projet fait partie d'une ligne de façades existantes construites en continu, la construction devra être implantée suivant cette ligne de façades avec une tolérance pouvant aller jusqu'à 2m50.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions devra se faire au plus proche de la voie principale pour des raisons de cohérence urbaine et de topographie du terrain.

Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul peut être exigé pour des raisons de sécurité. D'autres implantations peuvent être autorisées pour des raisons techniques et d'intérêt public.

Article AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire sous réserve de respecter les règles de sécurité, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en contiguïté,
- soit à une distance de 4 mètres minimum.

Les petits bâtiments et les annexes sont de préférence accolés aux bâtiments principaux.

Article AUx 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUx 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale au nu des constructions, hors installations techniques telles que réservoirs, pylônes, cheminées...) ne doit pas excéder :

- sur la commune de Langogne : 15 m,
- sur les autres communes : 12 m.

Article AUx 11 : Aspect extérieur : des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

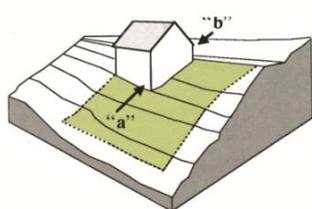
1) Aspect général des constructions :

D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

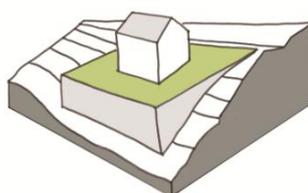
2) Volume et implantation :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'adapter étroitement au relief du terrain naturel, afin de limiter les remodelages du sol.

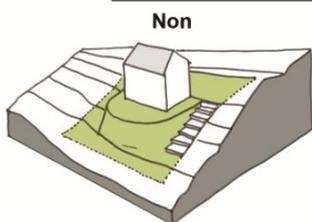
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel



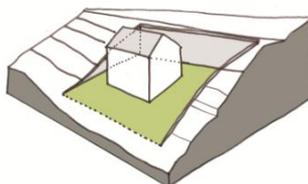
Oui



Non

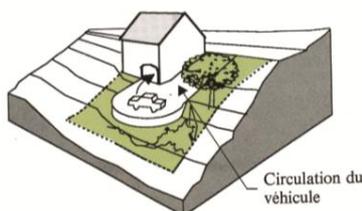


Non



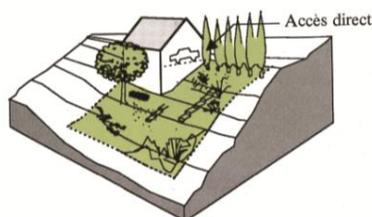
Non

la circulation véhicule doit être, de préférence, au même niveau que l'accès



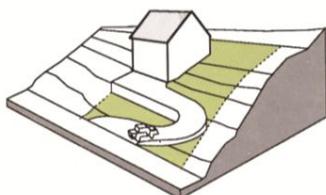
Non

Non

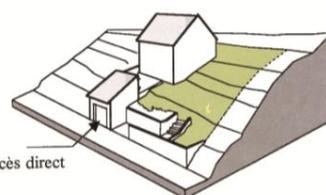


Oui

Oui



Accès direct



3) Matériaux :

Sont interdits :

- 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....

L'emploi de matériaux réfléchissants doit être étudié afin de ne pas causer de gêne à la circulation des voies. De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

4) Toitures :

Les toitures doivent être adaptées au caractère des lieux avoisinants, par leur couleur, leur texture et leur forme.

La couleur des toitures sera adaptée à l'environnement naturel du secteur, choisie dans les tons gris (par exemple gris graphite, gris ombre...) ou en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région (rouge), et plus foncée que la couleur des façades pour diminuer l'impact visuel. Les couleurs extrêmes (rouge vif) sont interdites.

La pente des toitures sera adaptée au matériau choisi.

Les toitures doivent présenter une homogénéité de matériaux pour la couverture, que celle-ci soit réalisée en bac acier ou en fibre ciment. 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 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.

5) Façades :

Toutes les façades des constructions, annexes et murs séparatifs doivent être traitées avec le même soin et sans disparité manifeste.

Le choix de la couleur des façades sera de préférence fait en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région. Ainsi, l'usage de couleurs très vives, du rose, du jaune ou du blanc pur est interdit en façade. Pour le cas particulier des bardages, la teinte est mate adaptée à l'environnement, la teinte orangée est proscrite.

Les ouvertures et les parois vitrées doivent être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

6) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles sont discrètes, de forme simple et homogène et présentent un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80m et doit suivre la pente du terrain.

Est interdite l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture.

Les clôtures sur rue ou le long du domaine public doivent être constituées d'un dispositif rigide à claire-voie de barreaux à dominante verticale maintenant la transparence (de préférence type grille en fer plat, de couleur sombre et mate (gris anthracite), éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives sont constituées d'une haie vive d'essences locales. Elles peuvent être doublées de grille ou grillage de couleur sombre et mate (gris anthracite ou vert foncé) implanté ou non sur un soubassement maçonné de 0,20 m maximum.

9) Coffrets techniques, enseignes et entrée :

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.

10) Aires de stockage :

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité.

Les dépôts et stockage de matériaux ou déchets ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques de desserte de la zone et seront réalisés de préférence à l'arrière du bâtiment.

Article AUx 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum pour les bureaux, artisanat, industrie : 1 aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut. Dans ce cas, il devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou contribue par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement ou de l'obtention soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, pour les bureaux et équipements, doit être prévue la réalisation de local destiné au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article AUx 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les nouvelles plantations (arbre, arbuste, haie...) doivent être adaptées à l'environnement local. Les essences locales sont privilégiées.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalents.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

Les espaces libres, dont les dispositifs de rétention des eaux pluviales, les marges de retrait et de recul, sont de préférence maintenus perméables et aménagés en creux afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales et plantés afin de favoriser la biodiversité. Une superficie minimale de 50 % des espaces libres doit être maintenue en pleine terre et plantée.

- En limite de domaine public (notamment le long des voies publiques et des cours d'eau), une bande d'une largeur minimale de 5 m doit être aménagée en espace vert en pleine terre et plantée d'arbre à raison d'au moins 1 arbre pour 75 m² de bande plantée.
- En limite séparative (entre domaines privés) une bande d'une largeur minimale de 1,5 m doit être aménagée en espace vert en pleine terre et plantée d'essences locales.
- Des haies vives persistantes destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées à des emplacements judicieusement choisis.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article AUx15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Article AUx16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

III.4- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUoh(n), AUox, AUoz

La zone AUo du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est une zone à urbaniser « bloquée ». Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLUi.

Elle comporte :

- des secteurs AUoh, à vocation principale résidentielle, situés en continuité de la zone AUh sur les communes de Fontanes et Naussac.
- un secteur AUohn, à vocation principale résidentielle, correspondant au camping actuel de Naussac où seules sont autorisées les installations et constructions légères nécessaires au fonctionnement du camping dans l'attente de la mutation du secteur.
- un secteur AUox, dédiée aux activités artisanales et industrielles, situé en continuité de la zone AUx des Choisinets,
- un secteur AUoz, à vocation principale touristique et sportive, correspondant à la zone touristique du bord du lac de Langogne-Naussac où seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des activités touristiques existantes dans l'attente d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur.

(extrait du rapport de présentation, chapitre 4-11.)

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

Article AUo 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites :

- dans tous les secteurs : Les changements de destination ;
 - en AUoh, AUox : toute installation ou construction nouvelle ;
 - en AUohn : Toute installation ou construction non mentionnée au AUo 2 ;
 - en AUoz : Toute installation ou construction non mentionnée au AUo 2.
-
- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur)
-
- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.
-
- Loi Littoral :
 - o Dans la bande de cent mètres, seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol autorisés par l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions (nouvelle ou changement de destination) ou installations sont interdites sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

- Dans les espaces proches du rivage (identifiés dans le document graphique 5.2), les constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés et des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, la construction d'éolienne.

Article AUo 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Peuvent être admises :

- en AUoh : les installations et constructions légères nécessaires au fonctionnement du camping ;
- en AUoz : les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des activités touristiques existantes sans changement de destination.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUo 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article AUo 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. Dans le cas contraire, la construction devra être pourvue d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, notamment du Schéma d'Assainissement.

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

A proximité du réservoir de Naussac et à proximité des cours d'eau, une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur, aux configurations géographiques et géologiques du site et à la quantité des effluents. Tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Article AUo 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

Article AUo 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le projet fait partie d'une ligne de façades existantes construites en continu, la construction devra être implantée suivant cette ligne de façades avec une tolérance pouvant aller jusqu'à 2m50.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions devra se faire au plus proche de la voie principale pour des raisons de cohérence urbaine et de topographie du terrain.

Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul peut être exigé pour des raisons de sécurité.

Article AUo 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins, sauf contraintes liées à la topographie du terrain.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AUo 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article AUo 9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article AUo 10 : Hauteur maximale des constructions

En AUoh, la hauteur totale au nu des façades ne doit pas excéder 3 m 50 (+ 1 mètre en pignon).

En AUoz, la hauteur totale au nu des façades ne doit pas excéder 6 m. Les bâtiments situés dans une bande de 100 m à partir des rives du lac-réservoir ne dépasseront pas 4 m au nu des façades.

Article AUo 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En AUoz, les constructions doivent respecter les conditions suivantes :

1) Aspect général des constructions :

D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

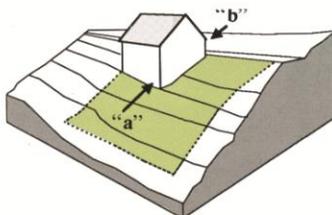
2) Volume et implantation :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'adapter étroitement au relief du terrain naturel, afin de limiter les remodelages du sol.

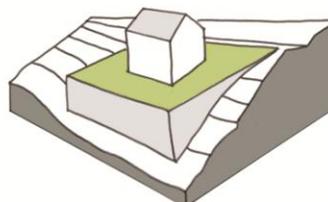
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect. Elles sont parallélépipédiques, sans adjonction d'annexes trop petites. Les garages et annexes sont de préférence inclus dans le volume principal de l'habitation afin de donner plus de corps à cette dernière.

Les constructions s'adapter étroitement au relief du terrain naturel, afin de limiter les remodelages du sol. L'orientation des faîtages sera choisie en fonction des courbes de niveau.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel

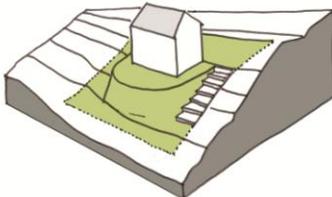


Oui

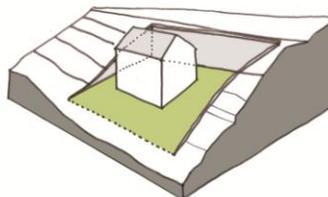


Non

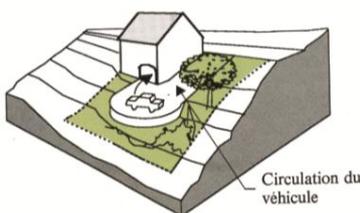
Non



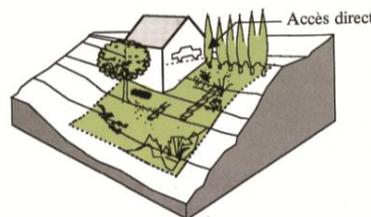
Non



la circulation véhicule doit être, de préférence, au même niveau que l'accès

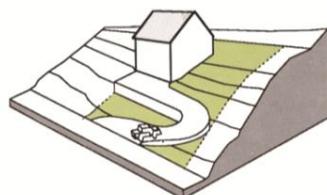


Non

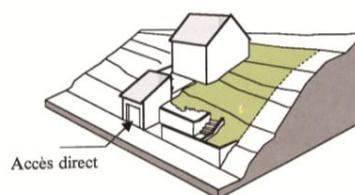


Oui

Non



Oui



3) Matériaux :

Sont interdits :

- 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....

De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

4) 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.

5) Façades :

Toutes les façades des constructions, annexes et murs séparatifs doivent être traitées avec le même soin et sans disparité manifeste.

Le choix de la couleur des façades sera de préférence fait en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région (gamme d'ocre, de beige, etc...). Ainsi, l'usage de couleurs très vives, du rose, du jaune ou du blanc pur est interdit en façade. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte mate et adaptée à l'environnement, en aucun cas orangée.

Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, (à l'exception des baies vitrées), ordonnancées et si possibles rares en pignons. Les volets seront réalisés de préférence de manière traditionnelle sur cadre. Les balcons suspendus sont proscrits. Ils seront remplacés par des terrasses supportées par des murs en pied.

6) Clôtures :

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.

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 m. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès).

Lorsque l'édification d'une clôture est nécessaire, à défaut d'être en pierres sèches ou en haie vive d'essences locales, elle est de préférence constituée d'un dispositif rigide à claire-voie, éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20m maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Article AUo 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En AUohn et AUoz :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m².

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics

Article AUo 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En AUohn et AUoz :

- Les nouvelles plantations (arbre, arbuste, haie...) doivent être adaptées à l'environnement local. Les essences locales sont privilégiées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations en nombre et qualité équivalents.
- Les aires de stationnement groupé doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Les marges de recul doivent être aménagées et plantées de végétaux d'essences locales.
- Les espaces libres, dont les dispositifs de rétention des eaux pluviales, les marges de retrait et de recul, sont de préférence maintenus perméables et aménagés en creux afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales et plantés afin de favoriser la biodiversité. Une superficie minimale de 70 % des espaces libres doit être maintenue en pleine terre et plantée.
- Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :
 - Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, à moins de moyenniser une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUo 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article AUo 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Sans objet.

Article AUo 16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

II.1- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUot

La zone AUot du Plan Local d'Urbanisme intercommunal correspond à deux secteurs naturels non équipés (Bornate des Pénitents sur la commune de Langogne, zone entre Chabanettes et Faveyrolles sur la commune de Fontanes), destinés à l'urbanisation future à vocation d'accueil touristique sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble intégrée dans son environnement naturel (hameau nouveau intégré à l'environnement).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à une modification ou révision du plan local d'urbanisme intercommunal qui, compte tenu des enjeux paysagers forts de ce secteur (espaces proches du rivage), devra s'appuyer sur des relevés, études, schémas, plans et tout autres documents nécessaires ; suffisamment précis et détaillés pour juger de la parfaite intégration du projet.
(rapport de présentation, paragraphe 4.11 Justification)

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

Article AUot 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Sans objet.

Article AUot 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Pour chacun des deux secteurs, un schéma d'aménagement d'ensemble définissant les conditions d'aménagement de la totalité du secteur, suffisamment précis et détaillé pour juger de la parfaite intégration du projet. .

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUot 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

Article AUot 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

Sans objet.

Article AUot 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AUot 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le choix de l'implantation doit être fait dans le but de réaliser la meilleure intégration possible au site, ce que doit démontrer le schéma d'aménagement d'ensemble.

Article AUot 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter une distance minimum de 10 m des limites séparatives de la zone, Sauf pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUot 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AUot 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article AUot 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article AUot 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords:

Sans objet.

Article AUot 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Article AUot 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Sans objet..

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUot 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article AUot 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Sans objet.

Article AUot 16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

IV.1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ac, Ah, An

La zone A du Plan Local d'Urbanisme intercommunal correspond aux terres agricoles de la CCHA. Il s'agit de secteurs, équipés ou non, dédiés à l'agriculture, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- un secteur An, correspondant aux terres présentant un intérêt agronomique spécifique, où les constructions sont interdites hormis, sous strictes conditions, les abris pour animaux ou les infrastructures de déplacements et de réseaux d'énergie, publics ou d'intérêt collectif ;
- un secteur Ac, où les constructions nécessaires ou liées à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec le caractère agricole de la zone sont autorisées.
- un secteur Ah, correspondant aux hameaux agricoles où les constructions nécessaires ou liées à l'exploitation agricoles, à des équipements collectifs ou à des services publics compatibles avec le caractère agricole de la zone ainsi que l'extension limitée des constructions existantes sont autorisées.

(extrait du rapport de présentation, chapitre 4-10)

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

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A 2.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, tout aménagement, construction nouvelle, extension au sol ou mouvement de terre susceptibles d'induire des effets incompatibles avec la protection des personnes et de biens et/ou avec l'écoulement des eaux en cas de crue. Dans les secteurs concernés par ce risque, toute construction ou installation peut être refusée ou soumise à prescriptions particulières au vu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Dans la Zone de Protection Spéciale Natura 2000 du Haut-Val-d'Allier identifiée dans le document graphique 5.2 : la construction d'éolienne et de lignes électriques à haute tension.
- Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5-2, tous aménagements, travaux ou constructions incompatibles avec le maintien ou la restauration des continuités biologiques : destruction de ripisylves, clôture imperméable, bâtiment formant un obstacle.
- Dans les espaces naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique identifiés dans le document graphique 5.2 (zones pSIC Natura 2000 et ZNIEFF de type 1), tous aménagements, travaux et constructions susceptibles de porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées, la construction d'éolienne.
- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur).
- Sur les secteurs de périmètres de protection des captages d'eau potable, tous dépôts, aménagements, travaux ou constructions définis par la Déclaration d'Utilité Publique ou à défaut par le rapport de l'hydrogéologue agréé.

- Dans les espaces boisés classés existants, repérés au document graphique 5.2, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.
- Loi Littoral :
 - o Dans la bande de cent mètres, seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol autorisés par l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions (nouvelle ou changement de destination) ou installations sont interdites sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
 - o Dans les espaces proches du rivage (identifiés dans le document graphique 5.2), les constructions nouvelles (y compris les abris agricoles définis à l'article A 2 ci-dessous) sont interdites en dehors des espaces urbanisés et des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, la construction d'éolienne.
 - o Dans les espaces remarquables du littoral (identifiée dans le document graphique 5.2), seuls sont autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L. 146-6 du CU et notamment destinés à l'observation de la faune, la création de cheminements doux et l'aménagement des mises à l'eau existantes à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels et de ne pas porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées.

Article A 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans tous les secteurs de la zone, seuls peuvent être autorisés et sous réserve de préserver le caractère agricole de la zone :

- les abris agricoles légers nécessaires aux animaux c'est-à-dire ne nécessitant aucun équipement, avec des parois éventuelles réalisées en matériau naturel (type pierre, bois), une surface inférieure à 50 m², une hauteur limitée à 4 mètres. Ces abris devront en outre être implantés à plus de 100 m des zones urbanisées et ne pas se situer en ligne de crête ni dans les espaces proches du rivage du lac définis en application de la loi Littoral ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées.
- les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique avérée et qu'elle participe d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement ;
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ou cimetières, sous réserve d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement ;
- les constructions et installations techniques permettant d'assurer la lutte contre les risques naturels avérés sur la zone ;
- les travaux nécessaires à la restauration ou à la valorisation de zone humide, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1 : l'aménagement des constructions existantes et le changement de destination ou d'affectation sous réserve de ne pas accroître le nombre de résidents et que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au-dessus de la côte de crue de référence.

Ainsi que, uniquement dans les secteurs Ac et Ah :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :
 - relevant de la destination agricole (logement des récoltes, des animaux, des cultures, du matériel agricole ou des équipements indispensables à l'exploitation,...) ;
 - ne relevant pas de la destination agricole mais disposant d'un lien étroit avec les produits de l'exploitation : locaux commerciaux ou ateliers de préparation et de conditionnement, accessoires au bâtiment d'exploitation principal ;
 - les changements de destination, les constructions nouvelles légères et les installations destinées à la diversification de l'activité agricole, à condition qu'ils soient liés à une activité complémentaire et dépendante de l'activité agricole : camping à la ferme, aires naturelles de camping et gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation ;
 - destinées à l'habitation à conditions :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la gestion d'exploitations agricoles ;
 - de ne pas dépasser un logement par exploitant (hors hébergement temporaire des salariés) ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère agricole de la zone ;

Ainsi que, uniquement dans le secteur Ah :

- l'aménagement et l'extension limitée de constructions (hors annexes) existantes destinées à l'habitation, sans changement de destination à partir de la date d'approbation du PLUi, conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme ;
- l'aménagement de bâtiments existants sans extension, et la reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserve qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas lié à un risque naturel susceptible de se reproduire (zones à risques de mouvements de terrain ou d'inondation notamment) et sans changement de destination ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou voie judiciaire, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

En ce qui concerne les accès sur les routes départementales, il pourra être exigé des accès communs à plusieurs parcelles. Les débouchés de ces accès sur les RD devront en outre être aménagés avec éventuellement un dégagement de visibilité.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité.

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsque le raccordement est possible (proximité, capacité de réseau).

A défaut de réseau, l'alimentation par source, puits ou forage, est admise sous réserve de la potabilité de l'eau et de la capacité de renouvellement de celle-ci.

2. Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées devra être pourvue d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, notamment du Schéma d'Assainissement.

A proximité du réservoir de Naussac et à proximité des cours d'eau, une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur, aux configurations géographiques et géologiques du site et à la quantité des effluents. Tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe.

En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Electricité, téléphonie, télécommunications :

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et du sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel adapté au milieu et à la quantité des effluents, conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le projet fait partie d'une ligne de façades existantes construites en continu, la construction devra être implantée suivant cette ligne de façades avec une tolérance pouvant aller jusqu'à 2m50.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions devra se faire au plus proche de la voie principale pour des raisons de cohérence urbaine et de topographie du terrain.

Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul peut être exigé pour des raisons de sécurité. D'autres implantations peuvent être autorisées pour des raisons techniques et d'intérêt public.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins, sauf contraintes liées à la topographie du terrain.
- Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les abris agricoles (uniquement ceux abritant des animaux ou des aliments pour animaux) doivent en outre respecter une distance minimale de 100 m des zones urbanisées.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En Ac : lorsqu'une construction d'habitation est nécessaire pour l'exploitation, elle est implantée de préférence en continuité du bâtiment agricole.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris agricoles doit être inférieure à 50 m².

En Ac, l'emprise au sol des habitations nouvelles est limitée à 200 m².

En Ah :

- l'extension des habitations existantes est limitée: + 30 % de surface au sol.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs An, Ac et Ah : non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés sur la zone.

En An :

La hauteur des abris agricoles ne doit pas excéder 4 m.

En Ac : la hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 9 m au nu des façades et 12 m au faitage.

Les dépassements de hauteurs pourront être admis pour les éléments de superstructure de faible emprise dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment (cheminées, ...) ou d'une intégration paysagère (silos).

En Ah, la hauteur totale des constructions (au nu des façades pour les bâtiments) ne doit pas excéder :

- 6 m

- ou la hauteur du bâtiment existant en cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments existants.

Les dépassements de hauteurs pourront être admis pour les éléments de superstructure de faible emprise, dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment (cheminées, cages d'escaliers) ou sont non visibles depuis le domaine public (éléments techniques de systèmes d'aération ou de refroidissement,...).

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments à protéger au titre du R123-11 h :

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture non traditionnelle ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans le paysage environnant soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les éventuelles parois des abris agricoles sont réalisées en matériau naturel (type pierre, bois).

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existant doivent être maintenus dans la mesure du possible et restaurés aux abords des bâtiments.

Si elles ne sont pas en pierre sèche, les clôtures doivent maintenir une perméabilité pour le déplacement de la petite faune : les clôtures sont ajourées et de préférence doublées de plantations, les soubassements sont interdits.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter respectivement une « transparence hydraulique » dans le premier cas et une « transparence écologique » dans le second cas.

Et en particulier en Ac et Ah :

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions dans cette zone peuvent être dictées selon trois catégories de bâtiments : les bâtiments agricoles, puis les nouvelles constructions, et enfin la restauration, l'extension ou la rénovation de bâtiments existants ainsi que leurs annexes.

A) Règles spécifiques aux constructions de bâtiments agricoles

1) Implantation

Les constructions doivent s'adapter au relief (implantation parallèle aux courbes de niveaux si possible) afin de limiter les remodelages de terrain naturel et l'impact visuel du projet (implantation en creux ou à mi-pente plutôt que sur les promontoires ou les crêtes).

Les sites de lisière de bois ou de haies sont privilégiés.

Il est souhaitable que les vues sur les ensembles bâtis de caractère ne soient pas masquées par les nouvelles constructions.

Les volumes doivent être simples.

2) Toitures

Elles seront de matériaux homogènes (exception faite pour l'éclairage naturel ou dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale ou d'énergie renouvelable : panneau solaires, toitures végétalisées...) et de préférence de teinte plus foncée que les murs afin de diminuer visuellement le volume du bâtiment.

3) Façades

Les proportions et matériaux des bâtiments doivent permettre leur intégration dans le paysage environnant et s'harmoniser avec les matériaux des bâtiments voisins et couleurs et textures dominantes du site. Le blanc et les teintes très claires ou très vives sont interdits,

Les matériaux bruts (tels que briques creuses, agglomérés...) doivent être enduits d'une teinte sombre ou revêtus de bardage (bois naturel non vernis par exemple, en aucun cas la teinte sera orangée).

4) Abords

Les aménagements extérieurs doivent être soignés (clôtures, haies, aires de stockage...) car ils structurent l'environnement du bâtiment et permettent de l'accrocher au site.

Il est souhaitable que les murets existants en pierres sèches soient restaurés.

Si des clôtures neuves doivent être édifiées, à défaut d'être en pierres sèches, elles doivent être discrètes et ajourées, en matériau naturel (barrières en bois patinées ou haies vives d'essences locales).

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m (hors parc de contention d'animaux).

B/ Règles spécifiques aux nouvelles constructions :

1) Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite.

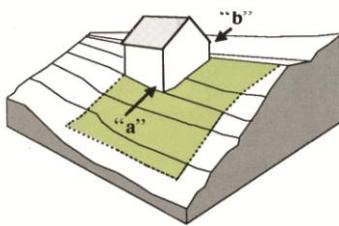
D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, en particulier elles doivent s'adapter étroitement au terrain naturel.

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera de préférence fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte mate et adaptée à l'environnement, en aucun cas orangée.

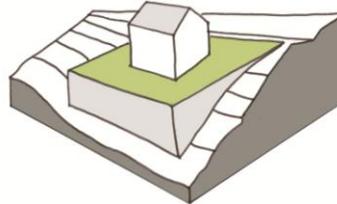
Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2) Implantation

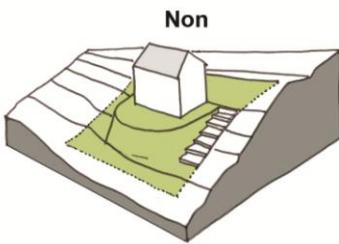
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel



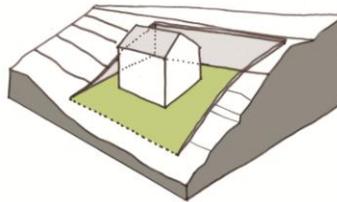
Oui



Non

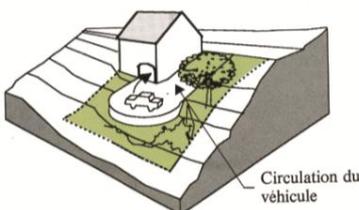


Non

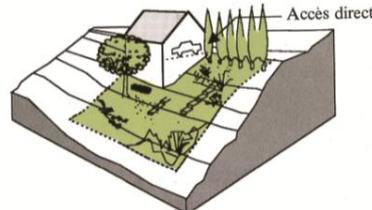


Non

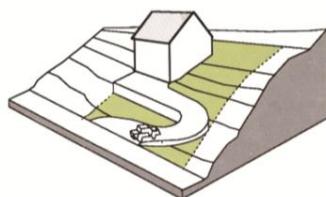
la circulation véhicule doit être, de préférence, au même niveau que l'accès



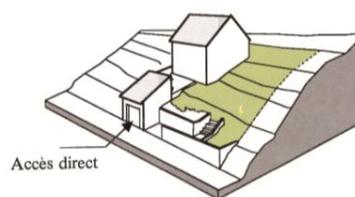
Non



Oui



Non



Oui

3) Toitures :

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile canal traditionnelle (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, une adaptation étant possible en cas de panneaux solaires.

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

La pente sera adaptée au matériau choisi, ainsi, dans le cas d'une toiture en tuile canal ou romane la pente sera comprise entre 30% et 60%.

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

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

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. 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.

4) Façades :

Murs et enduits

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur. Les enduits prêts à l'emploi ayant des caractéristiques équivalentes sont autorisés.

Les coloris de façades très clairs ou de teinte très vives sont interdits. Pour le cas particulier des bardages, la teinte est mate adaptée à l'environnement, la teinte orangée est proscrite.

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

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

Les joints lissés sont interdits.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Descentes d'eau

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.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

Ouvertures

Les ouvertures (dont portes fenêtres), à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères ou de garages seront de préférence plus hautes que larges.

5) Clôtures et abords :

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.

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.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès).

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 m. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisé en tant que clôture.

Lorsque l'édification d'une clôture est nécessaire, à défaut d'être en pierre sèche ou en haie vive d'essences locales, elle est de préférence constituée d'un dispositif rigide à claire-voie, éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Cette disposition peut être différente dans les cas suivants :

- Dans le cas d'édification de clôtures sur rue ou le long du domaine public, celles-ci doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines et assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace public et espace privé.
- Dans le cas de continuité architecturale, les clôtures servant de continuité aux constructions principales ou aux constructions annexes, doivent être dans les mêmes matériaux et même coloration que ces constructions, soit en pierre du pays sans enduit ni joint peint, soit en maçonnerie avec enduit.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et/ou identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les transparences hydraulique et écologique et notamment :
 - les murs et les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdits de manière à conserver la continuité des corridors,
 - les clôtures avec soubassement sont interdites,
 - les clôtures doivent être ajourées.

C/ Règles spécifiques à la restauration, l'extension et la rénovation de bâtiments existant ainsi que leurs annexes :

1) Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes.

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera de préférence fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte mate et adaptée à l'environnement, en aucun cas orangée.

Par principe, à l'exception de certains projets de bâtiments à caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer, les parties d'immeuble visibles depuis les espaces publics ne peuvent subir de transformations susceptibles d'entraîner un bouleversement de l'équilibre du bâti et de la rue dans son ensemble.

Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2) Toitures :

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile canal traditionnelle de la région (soit rouge). Toutefois un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires.

Des matériaux adaptés à des couvertures de grandes surfaces pourront être admis dans la mesure où leur couleur et leur texture s'intègrent aux constructions voisines, et notamment le bac acier ou matériaux similaires pour les bâtiments de grandes superficies.

Les Lauzes ou ardoises, ou les tuiles plates, sont autorisées dans le cas d'extension de bâtiment, ou de rénovation de toiture, d'un bâtiment existant couvert en Lauzes ou en ardoises ou en tuiles plates respectivement.

Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif ou le brun sombre sont interdites, une adaptation étant possible en cas de panneaux solaires.

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

Les reconstructions respecteront la configuration du préexistant. Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origine.

La pente sera adaptée au matériau choisi, ainsi, dans le cas d'une toiture en tuile canal ou romane la pente sera comprise entre 30% et 60%, et dans le cas d'une toiture en lauze ou ardoise cette pente sera supérieure ou égale à 60%.

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

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

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. 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.

3) Façades :

Murs et enduits

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur.

Les coloris de façades très clairs ou de teinte très vives sont interdits.

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

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

Les joints lissés sont interdits.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Toute la modénature existante et en particulier les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les bandeaux, les débords de toiture, doit être conservée et restaurée.

Eviter les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

Descentes d'eau

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.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

Ouvertures

Les ouvertures créées (dont portes fenêtres), à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères ou de garages, 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.

4) Clôtures et abords :

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.

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.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès)..

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisé en tant que clôture.

Lorsque l'édification d'une clôture est nécessaire, à défaut d'être en pierre sèche ou en haie vive d'essences locales, elle est de préférence constituée d'un dispositif rigide à claire-voie, éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Cette disposition peut être différente dans les cas suivants :

- Dans le cas d'édification de clôtures sur rue ou le long du domaine public, celles-ci doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines et assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace public et espace privé.
- Dans le cas de continuité architecturale, les clôtures servant de continuité aux constructions principales ou aux constructions annexes, doivent être dans les mêmes matériaux et même coloration que ces constructions, soit en pierre du pays sans enduit ni joint peint, soit en maçonnerie avec enduit.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et/ou identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les transparences hydraulique et écologique et notamment :
 - les murs et les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdits de manière à conserver la continuité des corridors,
 - les clôtures avec soubassement sont interdites,
 - les clôtures doivent être ajourées.

Article A 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et aires de manœuvre correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et places ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les nouvelles plantations (arbre, arbuste, haie...) doivent être des essences locales rustiques.
- Les haies et les arbres de hautes tiges existants seront préservés de préférence, pour leur fonction écologique et paysagère. Aux abords des constructions, si pour des raisons techniques les plantations existantes doivent être abattues, elles seront remplacées par des essences locales en nombre et longueur de haie équivalents. Des écrans de verdure peuvent être imposés en vue d'une meilleure intégration paysagère au site et pour masquer les divers dépôts et installations agricoles.
- Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou

à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :

- Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, à moins de moyenniser une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés par exemple pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité, la localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.
- Les espaces végétaux ouverts doivent conserver une transparence visuelle permettant de préserver les vues et l'aération du tissu urbain existant (les plantations occultantes sont interdites).

- Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique 5.2 sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Et en particulier en zone Ac et Ah :

- Les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales rustiques.
- Les espaces libres doivent de préférence être maintenus perméables, afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales, et plantés, afin de favoriser la biodiversité.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article A 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

En Ac et Ah :

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intègrent tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Article A 16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

V.1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Nc, Nd, Nh, Nn, Nt

La zone N du Plan Local d'Urbanisme intercommunal correspond aux secteurs naturels et forestiers du territoire, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt; notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte :

- un secteur Nc correspondant aux sites d'exploitation des ressources du sol ou du sous-sol nécessitant des installations spéciales (carrières de Langogne) ;
- un secteur Nd dédié à l'accueil des gens du voyage aux Choisinets à Langogne dans lequel les constructions liées peuvent être admises (accueil, sanitaires...);
- un secteur Nh partiellement construit mais non entièrement équipé, correspondant aux petits hameaux dans lequel les constructions destinées à l'habitat et au tourisme peuvent être admises ainsi que certains bâtiments agricoles ;
- un secteur Nhl correspondant aux constructions isolées existantes pour lesquelles seule une extension limitée peut être admise ;
- un secteur Nn inconstructible, correspondant aux espaces naturels protégés, sur lesquels toute nouvelle construction est interdite, hormis, sous strictes conditions, les constructions et installations techniques nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif ;
- un secteur Nt dédié aux activités touristiques légères, sportives et de loisirs de plein air, dans lequel les constructions liées peuvent être admises (accueil, sanitaires...) avec un sous-secteur Ntg dans lequel la construction est limitée à 40m² d'emprise au sol à Paillères.

(extrait du rapport de présentation, chapitre 4-10)

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

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans tous les secteurs de la zone :

- Les constructions et installations, affouillements et exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article N 2.
- En zone humide : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents hors ceux nécessaires aux infrastructures admises aux conditions de l'article N2 suivant.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, tout aménagement, construction nouvelle, extension au sol ou mouvement de terre susceptibles d'induire des effets incompatibles avec la protection des personnes et de biens et/ou avec l'écoulement des eaux en cas de crue. Dans les secteurs concernés par ce risque, toute construction ou installation peut être refusée ou soumise à prescriptions particulières au vu de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Dans la Zone de Protection Spéciale Natura 2000 du Haut-Val-d'Allier identifiée dans le document graphique 5.2) : la construction d'éolienne et de lignes électriques à haute tension.
- Dans les secteurs identifiés comme abords de cours d'eau dans le document graphique 5-2, tous aménagements, travaux ou constructions incompatibles avec le maintien ou la restauration des continuités biologiques : destruction de ripisylves, clôture imperméable, bâtiment formant un obstacle.
- Dans les espaces naturels remarquables à protéger en raison de leur fort intérêt écologique identifiés dans le document graphique 5.2 (zones pSIC Natura 2000 et ZNIEFF de type 1), tous aménagements, travaux et constructions susceptibles de porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées, la construction d'éolienne.
- Dans les zones humides : tout dépôt, comblement, drainage, aménagement, affouillement ou construction, pouvant détruire les milieux présents, hors ceux nécessaires aux infrastructures viaires d'intérêt général sous réserve de mise en œuvre de mesures de compensation (conformément à la réglementation en vigueur)
- Sur les secteurs de périmètres de protection des captages d'eau potable, tous dépôts, aménagements, travaux ou constructions définis par la Déclaration d'Utilité Publique ou à défaut par le rapport de l'hydrogéologue agréé.
- Dans les espaces boisés classés existants, repérés au document graphique 5.2, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
- Pour les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et identifiés sur le document graphique 5.2 pour leur qualité paysagère ou écologique : tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies à l'article 13.
- Loi Littoral :
 - o Dans la bande de cent mètres, seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol autorisés par l'article L. 146-4-III du code de l'urbanisme. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions (nouvelle ou changement de destination) ou installations sont interdites sauf celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
 - o Dans les espaces proches du rivage (identifiés dans le document graphique 5.2), les constructions nouvelles en dehors des espaces urbanisés et des hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, la construction d'éolienne.
 - o Dans les espaces remarquables du littoral (identifiée dans le document graphique 5.2), seuls sont autorisés les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L. 146-6 du CU et notamment destinés à l'observation de la faune, la création de cheminements doux et l'aménagement des mises à l'eau existantes à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels et de ne pas porter atteinte à des habitats naturels ou des espèces protégées.

Article N 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans tous les secteurs de la zone, seuls peuvent être autorisés et sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique avérée et qu'elle participe d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement ;
- les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif d'assainissement ou d'alimentation en eau potable ou cimetières, sous réserve d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement ;
- Les constructions et installations techniques permettant d'assurer la lutte contre les risques naturels avérés sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un risque naturel susceptible de se reproduire (zones à risques de mouvements de terrain ou d'inondation notamment) ;

Ainsi que, uniquement dans les secteurs suivants :

- en Nc :

- Les ICPE soumises à Autorisation ou déclaration liées à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol ;
- Les constructions destinées aux bureaux liées à l'activité de la zone.

- en Nd :

- Les constructions liées au séjour des gens du voyage (accueils, vestiaires, sanitaires...).

- en Nh :

- Les constructions destinées à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, au commerce et à l'artisanat liés à l'accueil de population et au développement touristique ;
- L'aménagement ou la réhabilitation de bâtiments existants de destination différente de celles ci-dessus, à condition de ne pas générer d'extension ;
- Les constructions agricoles à conditions qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour la sécurité ou la salubrité du voisinage et que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, l'aménagement des constructions existantes et le changement de destination ou d'affectation sous réserve de ne pas accroître le nombre de résidents et que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au-dessus de la côte de crue de référence.

- en Nhl :

- L'aménagement et l'extension limitée de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination et dans la limite de 20 m² de surface de plancher, à partir de la date d'approbation du PLUi, conformément aux dispositions de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement des constructions existantes et le changement de destination ou d'affectation, dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés sur le document graphique 5.1, à conditions :
 - o de ne pas accroître le nombre de résidents,
 - o que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au-dessus de la côte de crue de référence.

- en Nt :

- Les installations et constructions légères liées aux activités de plein air touristiques, sportives et de loisirs (en particulier les terrains de camping et caravanning, ainsi que les dépôts de véhicules, les aires de stationnement de caravanes ou de résidences mobiles susceptibles d'accueillir au moins dix unités), sous réserve d'être intégrées à un plan d'aménagement d'ensemble qui favorise une insertion harmonieuse et adaptée à l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou voie judiciaire, adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

En ce qui concerne les accès sur les routes départementales, il pourra être exigé des accès communs à plusieurs parcelles. Les débouchés de ces accès sur les RD devront en outre être aménagés avec éventuellement un dégagement de visibilité.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et qu'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers soit directement accessible depuis la voie principale.

Les voies nouvelles doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité.

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsque le raccordement est possible (proximité, capacité de réseau).

A défaut de réseau, l'alimentation par source, puits ou forage, est admise sous réserve de la potabilité de l'eau et de la capacité de renouvellement de celle-ci.

2. Assainissement :

Les réseaux d'assainissement privés seront réalisés en système séparatif.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées devra être pourvue d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, notamment du Schéma d'Assainissement..

A proximité du réservoir de Naussac et à proximité des cours d'eau, une attention particulière du pétitionnaire devra être apportée pour la création d'une installation d'assainissement individuel. La filière retenue devra être adaptée à la réglementation en vigueur, aux configurations géographiques et géologiques du site et à la quantité des effluents. Tout rejet dans le plan d'eau est prohibé.

3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales, s'il existe. En l'absence de réseau ou si le réseau existant ne peut accepter les eaux pluviales, les aménagements nécessaires à leur écoulement sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le constructeur est tenu de réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (fossés drainant, bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales public ou au milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

La mise en œuvre du prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

4. Electricité, téléphonie, télécommunications :

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé sont réalisés en souterrain.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

En Nc, Nh, Nhl et Nt :

Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif, le terrain, pour être constructible, doit avoir selon la nature du sol et du sous-sol une superficie suffisante permettant la réalisation d'un assainissement individuel adapté au milieu et à la quantité des effluents, conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le projet fait partie d'une ligne de façades existantes construites en continu, la construction devra être implantée suivant cette ligne de façades avec une tolérance pouvant aller jusqu'à 2m50.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions devra se faire au plus proche de la voie principale pour des raisons de cohérence urbaine et de topographie du terrain.

Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul peut être exigé pour des raisons de sécurité. D'autres implantations peuvent être autorisées pour des raisons techniques et d'intérêt public.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins, sauf contraintes liées à la topographie du terrain.

- Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions (au nu des façades pour les bâtiments) ne doit pas excéder :

- en Nc : 5 m
- en Nd et Nt : 3 m 50 (+ 1 mètre en pignon)
- en Nh et Nhl : - 6 m
- en cas d'aménagement ou de reconstruction de bâtiments existants : la hauteur du bâtiment existant.

Les dépassements de hauteurs pourront être admis pour les éléments de superstructure de faible emprise, dans la mesure où ils font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment (cheminées, cages d'escaliers) ou sont non visibles depuis le domaine public (éléments techniques de systèmes d'aération ou de refroidissement,...).

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture non traditionnelle ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles, sous réserve toutefois que leur intégration dans le paysage environnant soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

En Nh, Nhl et Nt :

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions dans cette zone peuvent être dictées selon deux catégories de bâtiments : les nouvelles constructions, d'une part, et la restauration, l'extension ou la rénovation de bâtiments existants ainsi que leurs annexes, d'autre part.

A/ Règles spécifiques aux nouvelles constructions :

1) Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite.

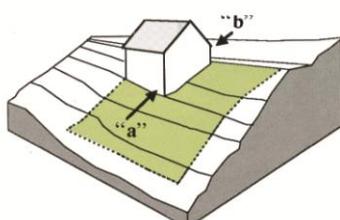
D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, en particulier elles doivent s'adapter étroitement au terrain naturel.

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera de préférence fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte mate et adaptée à l'environnement, en aucun cas orangée.

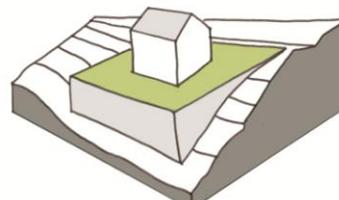
Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2) Implantation

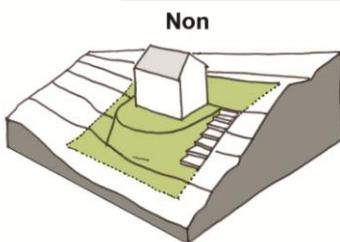
Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel



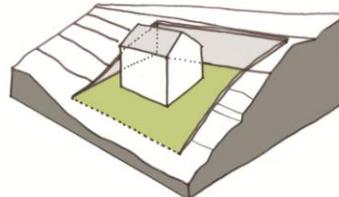
Oui



Non

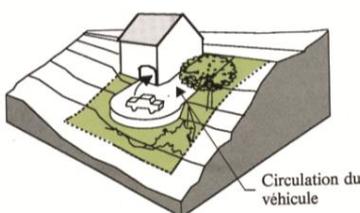


Non

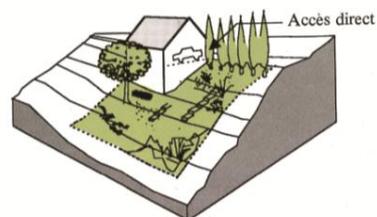


Non

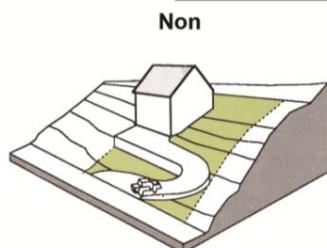
la circulation véhicule doit être, de préférence, au même niveau que l'accès



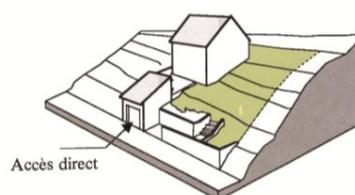
Non



Oui



Non



Oui

3) Toitures :

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile canal traditionnelle (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, une adaptation étant possible en cas de panneaux solaires.

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

La pente sera adaptée au matériau choisi, ainsi, dans le cas d'une toiture en tuile canal ou romane la pente sera comprise entre 30% et 60%.

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

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

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. 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.

4) Façades :

Murs et enduits

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur. Les enduits prêts à l'emploi ayant des caractéristiques équivalentes sont autorisés.

Les coloris de façades très clairs ou de teinte très vives sont interdits. Pour le cas particulier des bardages, la teinte est mate adaptée à l'environnement, la teinte orangée est proscrite.

Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

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

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

Les joints lissés sont interdits.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Descentes d'eau

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.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

Ouvertures

Les ouvertures, y compris les portes fenêtres, doivent avoir la proportion du rectangle et plus hautes que larges.

Des exceptions peuvent être autorisées :

- pour les ouvertures d'une largeur inférieure à 0,80m dont la proportion pourra se rapprocher du carré,
- pour les vitrines commerciales et des portes cochères,
- en cas de composition architecturale justifiée et en harmonie avec les parties existantes.

5) Clôtures et abords :

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.

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.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès).

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 m. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisé en tant que clôture.

Lorsque l'édification d'une clôture est nécessaire, à défaut d'être en pierre sèche ou en haie vive d'essences locales, elle est de préférence constituée d'un dispositif rigide à claire-voie, éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Cette disposition peut être différente dans les cas suivants :

- Dans le cas d'édification de clôtures sur rue ou le long du domaine public, celles-ci doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines et assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace public et espace privé.
- Dans le cas de continuité architecturale, les clôtures servant de continuité aux constructions principales ou aux constructions annexes, doivent être dans les mêmes matériaux et même coloration que ces constructions, soit en pierre du pays sans enduit ni joint peint, soit en maçonnerie avec enduit.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et/ou identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les transparences hydraulique et écologique et notamment :
 - les murs et les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdits de manière à conserver la continuité des corridors,
 - les clôtures avec soubassement sont interdites,
 - les clôtures doivent être ajourées.

B/ Règles spécifiques à la restauration, l'extension et la rénovation de bâtiments existant ainsi que leurs annexes :

1) Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes.

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera de préférence fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte mate et adaptée à l'environnement, en aucun cas orangée.

Par principe, à l'exception de certains projets de bâtiments à caractère ou d'intérêt public, susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels de manière à les distinguer, les parties d'immeuble visibles depuis les espaces publics ne peuvent subir de transformations susceptibles d'entraîner un bouleversement de l'équilibre du bâti et de la rue dans son ensemble.

Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

2) Toitures :

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane, de la teinte de la tuile canal traditionnelle (soit rouge). Toutefois un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires.

Des matériaux adaptés à des couvertures de grandes surfaces pourront être admis dans la mesure où leur couleur et leur texture s'intègrent aux constructions voisines, et notamment le bac acier ou matériaux similaires pour les bâtiments de grandes superficies.

Les Lauzes ou ardoises, ou les tuiles plates, sont autorisées dans le cas d'extension de bâtiment, ou de rénovation de toiture, d'un bâtiment existant couvert en Lauzes ou en ardoises ou en tuiles plates respectivement.

Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif ou le brun sombre sont interdites, une adaptation étant possible en cas de panneaux solaires.

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

Les reconstructions respecteront la configuration du préexistant. Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origine.

La pente sera adaptée au matériau choisi, ainsi, dans le cas d'une toiture en tuile canal ou romane la pente sera comprise entre 30% et 60%, et dans le cas d'une toiture en lauze ou ardoise cette pente sera supérieure ou égale à 60%.

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

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

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. 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.

3) Façades :

Murs et enduits

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur.

Les coloris de façades très clairs ou de teinte très vives sont interdits.

Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

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

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

Les joints lissés sont interdits.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Toute la modénature existante et en particulier les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les bandeaux, les débords de toiture, doit être conservée et restaurée.

Eviter les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique.

Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

Descentes d'eau

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.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

Ouvertures

Les ouvertures créées (dont portes fenêtres), à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères ou de garages, 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.

4) Clôtures et abords :

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.

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.

Les murets et murs de clôture en pierre sèche existants doivent être maintenus et restaurés, sauf impossibilité technique (nécessité de percement pour un nouvel accès)..

Les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,50 m. Les couleurs vives sont interdites, ainsi que l'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisé en tant que clôture.

Lorsque l'édification d'une clôture est nécessaire, à défaut d'être en pierre sèche ou en haie vive d'essences locales, elle est de préférence constituée d'un dispositif rigide à claire-voie, éventuellement implanté sur un muret de soubassement de 0,20 m maximum, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Cette disposition peut être différente dans les cas suivants :

- Dans le cas d'édification de clôtures sur rue ou le long du domaine public, celles-ci doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines et assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace public et espace privé.
- Dans le cas de continuité architecturale, les clôtures servant de continuité aux constructions principales ou aux constructions annexes, doivent être dans les mêmes matériaux et même coloration que ces constructions, soit en pierre du pays sans enduit ni joint peint, soit en maçonnerie avec enduit.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et/ou identifiés comme abords de cours d'eau, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures doivent respecter les transparences hydraulique et écologique et notamment :
 - les murs et les clôtures fixes aboutissant aux rives sont interdits de manière à conserver la continuité des corridors,
 - les clôtures avec soubassement sont interdites,
 - les clôtures doivent être ajourées.

Article N 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et aires de manœuvre correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et places ouvertes à la circulation publique.

En zone Nh et Nhl, les constructions destinées à l'habitation devront disposer au minimum :

- d'une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² ou pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- de deux places de stationnement pour les autres types de logement, dont une non clôturée et directement accessible depuis l'espace public.

Il n'est pas exigé de nouvelle place de logement dans le cas de réhabilitation de bâtiment existant sans création de nouveau logement.

Article N 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Aux abords des constructions, les haies et les arbres de hautes tiges existants doivent être préservés. Si pour des raisons techniques les plantations existantes doivent être abattues, elles seront remplacées par des essences locales en nombre et longueur de haie équivalents.
- Les abords des constructions doivent faire l'objet d'un traitement végétal ou minéral assurant leur mise en valeur.

- Les « éléments de paysage » identifiés par le PLUi en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et localisés sur le document graphique 5.2 sont protégés pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur, tout projet devra tenir compte de leur rôle dans la structuration paysagère à l'échelle de la commune dans les conditions définies ci-dessous :

-- Les arbres concernés ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, à moins de moyenniser une restitution compensatoire (certains aménagements peuvent être autorisés afin de concilier protection du patrimoine végétal et valorisation des terrains concernés par exemple pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité, la localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet). Les surfaces vertes ou boisées concernées devront être conservées sur au moins 80% de leur surface.

-- Les espaces végétaux ouverts doivent conserver une transparence visuelle permettant de préserver les vues et l'aération du tissu urbain existant (les plantations occultantes sont interdites).

- Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L123-1-5, 9° du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation est interdit.

- Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique 5.2 sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

En particulier en zone Nh, Nhl et Nt :

- Les marges de recul doivent être aménagées et plantées de végétaux d'essences locales rustiques.
- Les espaces libres doivent de préférence être maintenus perméables, afin de contribuer à la gestion alternative des eaux pluviales, et plantés, afin de favoriser la biodiversité. Une superficie minimale de 80 % des espaces libres doit être maintenue en pleine terre et plantée de végétaux d'essences locales.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article N 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

En Nh, Nhl :

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intègrent tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

Article N 16 : les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.