

Propriétaire										Né(e) le à																													
STE D EXPLOITATION DES ETS MARSEIN										STE D EXPLOITATION DES ETS MARSEIN																													
ZI 43300 LANGEAC																																							
Propriétaire(s)																																							
Propriété(s) batie(s)																																							
Désignation des propriétés					Identification du local					Evaluation du local																													
M	N° section	N° plan	Adresse	Code Fantoir	Bât	Ent	Niv	N° porte	N° invar	M. EVAL	AF	Nat Loc	Cat	Base d'imposition	Coll	Nat Exo	An ret	An déb	Fraction exo	Exo	Tx Om																		
	AH	484	536 H LES ABATTOIRS	0020	02	01	00	01001	1120161898	A	B	Etablissement industriel		C 2 816,00 € GC 2 816,00 € D 0,00 € TSE 2 816,00 €																									
	AH	484	536 H LES ABATTOIRS	0020	02	01	00	01001	1120161898	A	T	Etablissement industriel		C 0,00 € GC 0,00 € D 0,00 € TSE 0,00 €																									
	AH	484	536 G LES ABATTOIRS	0020	01	01	00	01001	1120161986	A	B	Etablissement industriel		C 3 978,00 € GC 3 978,00 € D 0,00 € TSE 3 978,00 €																									
	AH	484	536 G LES ABATTOIRS	0020	01	01	00	01001	1120161986	A	T	Etablissement industriel		C 0,00 € GC 0,00 € D 0,00 € TSE 0,00 €																									
Revenu imposable : 6 793,00 €					Commune -					Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 6 794,00 €					Grp Com. -					Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 6 794,00 €					Département -					Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 0,00 €									
Désignation des propriétés					Propriété(s) non batie(s)																																		
Désignation des propriétés					Evaluation																																		
M	N° section	N° plan	Adresse	Code Fantoir	N° parc Prim	FP / DP	S.TAR	Suf	GR/SS GR	ref lot	Classe	Nat Cult	Contenance en CA	Base d'imposition	Coll	Nat Exo	AN RET	Fraction RC Exo	% Exo																				
	AH	484	LES ABATTOIRS	0020	0172	1	A		Sol / Sols				5000	0,00 €																									
Surface Totale : 5000 CA Revenu imposable : 0,00 €					Commune -					Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 0,00 €					Grp Com. -					Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 0,00 €					Département -					Revenu exonéré : 0,00 € Revenu imposable : 0,00 €					MAJ POS : 0,00 €				

Département :
HAUTE LOIRE

Commune :
LANGEAC

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 07/05/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

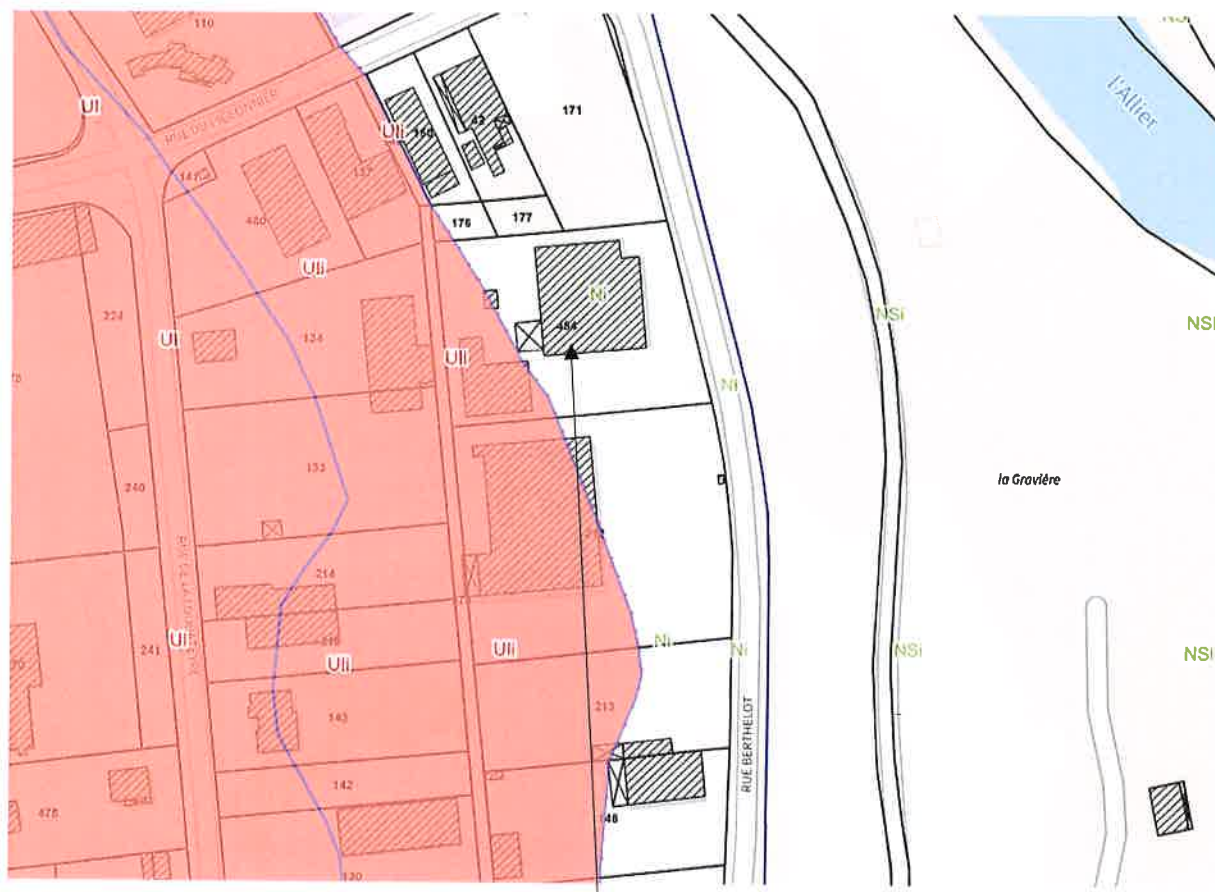
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF de Haute-Loire
1 rue Alphonse Terrasson BP 10342 43012
43012 le Puy en Velay
tél. 04-71-09-83-38 -fax
sdif43@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Parcelle couverte par le Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de la commune de
LANGEAC, dont la dernière procédure a été
approuvée le **11/07/2011**.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

■ CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est réservée aux constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de services.

La plate forme de la gare est soumise aux dispositions de la ZPPAUP en cours d'élaboration.

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

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

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

■ RAPPELS

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

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

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

● **ARTICLE UI1 - SONT INTERDITS**

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

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

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

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

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

● **ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE**

Accès

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

VOIRIE

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

● ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

→ Eaux usées :

- toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Dans le cas où il n'existerait qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.
- En l'absence de réseau public, l'industriel devra épurer lui-même avant rejet au milieu naturel les eaux résiduaires nécessitant un traitement.
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.
- Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est conforme à la réglementation en vigueur.
- Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.

→ Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront :
 - Soit être rejetées dans le réseau EP existant sous réserve de limiter le débit rejeté,
 - Soit feront l'objet d'interventions à la parcelle.

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

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

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

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

ÉNERGIES RENOUVELABLES

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

● ARTICLE UI5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

RAPPEL

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

REGUL

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

NIVELLEMENT

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

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

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

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

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

● **ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL**

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

● **ARTICLE UI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

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

RÈGLES GÉNÉRALES :

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

RÈGLES PARTICULIÈRES

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

● **ARTICLE UI12 – STATIONNEMENT**

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

☐ CARACTERE DE LA ZONE

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

On distingue 3 types de zones :

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

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

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

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

● ARTICLE N1- SONT INTERDITS

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

● ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

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

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

Dans le secteur Nh sont autorisés en plus :

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

Dans le secteur NS:

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

Dans les secteurs Ni et NSi:

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

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

● **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

ACCÈS

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

VOIRIE

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

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

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

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

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET TÉLÉCOMMUNICATION

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

ENERGIES RENOUVELABLES

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

● ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

RAPPEL

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

RECU

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

NIVELLEMENT

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

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

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

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

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

● ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

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

● ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

® **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains.

RÈGLES GÉNÉRALES

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

RÈGLES PARTICULIÈRES

Toitures

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

Murs et enduits

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

Descentes d'eau

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

Clôtures

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

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

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

● **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

- Il n'est pas fixé de COS.

Commune de LANGEAC

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À L'ARRÊTÉ
n°DDT-2022-016 du 1^{er} avril 2022
Le directeur départemental des Territoires,

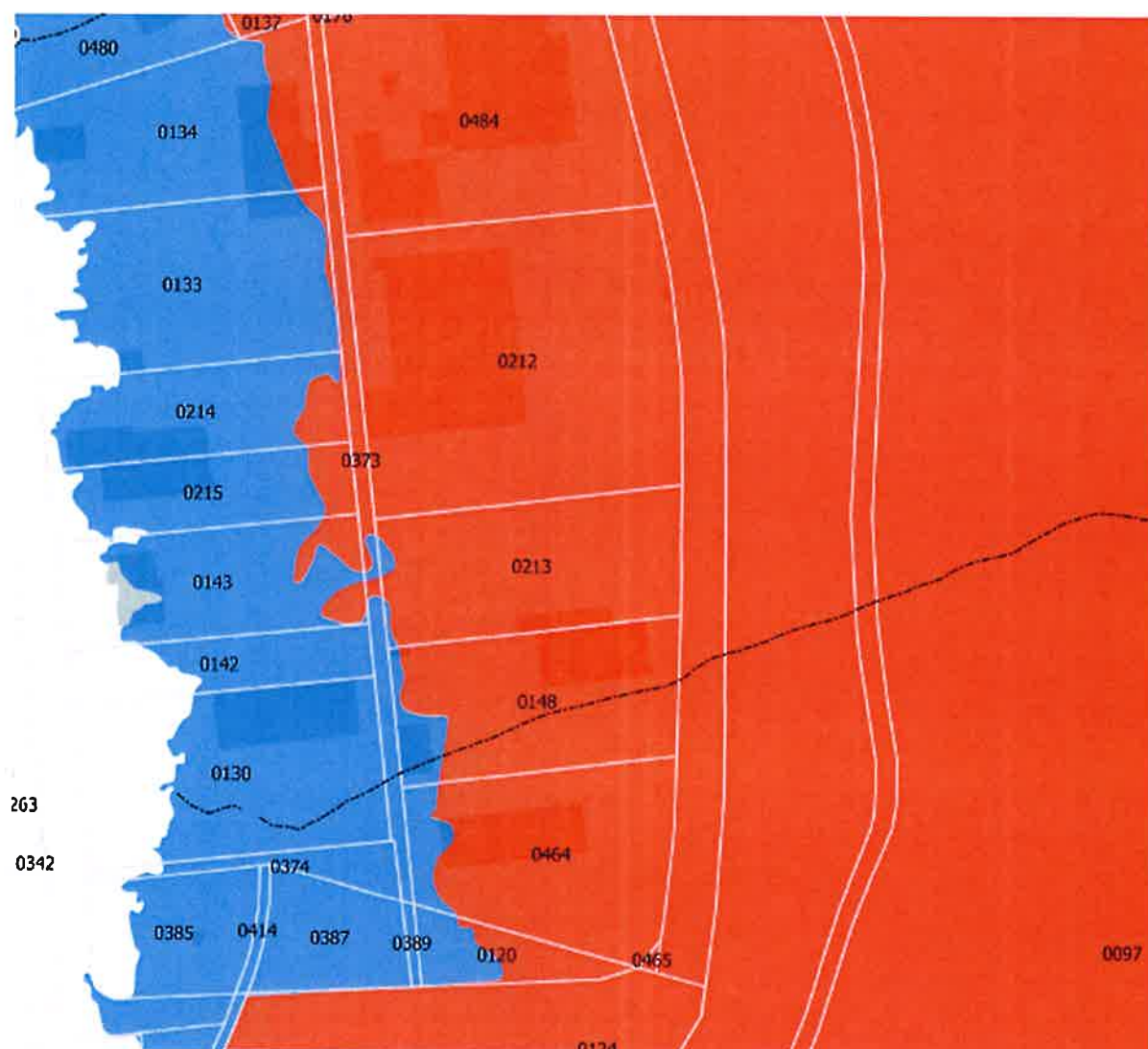
Bertrand DUBESSET

PPR-i

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (inondation)



4 – Règlement



Extrait PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) / Zone Rouge

2° De délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au 1° ;

3° De définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;

4° De définir, dans les zones mentionnées au 1° et au 2°, les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date de l'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs."

1.1.3.Zonage et principes réglementaires

1.1.3.1. Zonage

Deux types de zones sont ici définis :

– la zone rouge ZR, secteur inondable soumis à tout type d'aléa hors zone urbanisée, correspondant à la zone d'expansion des crues, et secteur soumis à un aléa fort ou très fort en zone urbanisée ;

– la zone bleue ZB, secteur inondable soumis à un aléa faible ou moyen en zone urbanisée.

Les secteurs non zonés dits « zones blanches » correspondent à des zones non soumises aux aléas de référence, et dont l'urbanisation sera sans conséquence sur les zones inondables.

1.1.3.2. Principes réglementaires

En Zone Rouge, l'inconstructibilité est la règle générale.

Les mesures prises dans ces zones ont pour objectifs la sécurité des populations, la limitation des dégâts suite à la survenance d'une crue et la préservation du rôle déterminant des champs d'expansion des crues. La maîtrise de l'extension de l'urbanisation y est fondamentale.

En Zone Bleue, la constructibilité sous conditions est la règle générale.

Les mesures prises dans cette zone ont pour objectifs de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, et de favoriser le retour à la normale en cas de crise. Le développement n'est pas interdit, il est seulement réglementé afin de tenir compte du risque éventuel d'inondation.

Seront toutefois interdits dans l'ensemble de la zone inondable l'implantation d'établissements stratégiques ou d'ERP sensibles.

Article 1.2 – La portée du PPR-i

1.2.1.Déroulement de la procédure

Après une phase d'élaboration technique et un travail étroit de concertation avec la commune de Langeac, le projet de PPR-i est transmis pour avis à la commune et aux organismes associés. Il s'agit de la phase de concertation officielle définie dans l'article R.562-7 du Code de l'Environnement.