

COMMUNE DE ST VINCENT DE BARRES

ÉLABORATION DU PLU

Projet arrêté le: 16 juillet 2018

Projet approuvé le : 17 juin 2019

Dépôt en préfecture le:

RÈGLEMENT

PIÈCE n°5



17 juin 2019

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES	p3
article 1 : Champ d'application territorial du plan	
article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	
article 3 : Division du territoire en zones	
article 4 : Adaptations mineures	
article 5 : Reconstruction après sinistre	
article 6 : Participation des constructeurs	
article 7 : Emplacements réservés	
article 8: Droit de préemption urbain	
article 9: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel, écologique ou bâti	
article 10: Règles spécifiques au réseau de transport électrique	
article 11: Rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux	
article 12: Rappel des destinations des constructions telles que définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016	
article 13: Définitions utilisées dans le règlement	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p17
Dispositions applicables aux zones UA, UC et UG	
TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p31
Dispositions applicables aux zones AUc et AUs	
TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	p41
Dispositions applicables aux zones A et N	
ANNEXE- BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE A OU N, QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L. 151-11).	p51

TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

- L.151-8 à L.151-48 et R.151-9 à R.151-53
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de **SAINT-VINCENT-DE-BARRES (07)**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.151-2, 6 et 7 et R-151-6 à 8 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles L.111-3 à 5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à 19 , R.111-28 à 30 du Code de l'Urbanisme.

2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les articles du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment:
 - les prescriptions générales fixées en application des articles, L111-1 à 2 et L.111-6 à 21 et L.111-23 à 25 et L.421-1 à 9 du Code de l'Urbanisme.
 - les articles « d'ordre public »: R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27, qui peuvent amener la collectivité à refuser un projet ou à ne l'accepter que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurité et de salubrité publique, de conservation et de mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques, de respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, ainsi que du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.
 - les articles L.151-19 et L.151-23 qui permettent au PLU d'identifier des éléments de paysage quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou architectural ou écologique.
 - les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques selon l'articles L. 151-41 du Code de l'Urbanisme).
 - les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 à 3 et R.102-1 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité

publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon l'article L.151-43 et les modalités fixées à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.

- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L. 523-7 du C.P.
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (loi n° 2006-1772) ...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex.Ap).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III
- Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3, des adaptations mineures à l'application stricte des règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme (titres II à IV) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par:

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Selon l'article L.152-5, peut être accordée une dérogation aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 7 : EMBLEMES RESERVES

Conformément à l'article L.151-41-1/ à 3/ du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'article L.151-41-4/ permet d'instaurer « dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

L'article L.151-41-5/ permet d'instaurer dans « les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

« En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune, conformément aux articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

ARTICLE 9: RÈGLES RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, ECOLOGIQUE OU BÂTI

Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique:

- arbres remarquables (autres que les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L. 113-1):
 - Les arbres remarquables désignés doivent être préservés.
 - En cas de création d'un accès ou d'un problème sanitaire, leur suppression reste possible si elle est accompagnée d'un remplacement équivalent en termes de nombre de plants et d'essences.
 - L'entretien, les coupes d'éclaircies, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.

ARTICLE 10: RÈGLES SPÉCIFIQUES AU RÉSEAU DE TRANSPORT ÉLECTRIQUE

Lignes HTB: RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Poste de transformation: Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

Mesures pour ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles (femmes enceintes et enfants) exposées autour des lignes de transport d'électricité à très haute tension et pour limiter les expositions aux champs électromagnétiques extrêmement basses fréquences :

- Les nouvelles constructions d'établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.) accueillant des personnes sensibles (femmes enceintes et enfants), sont interdites à moins de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très haute tension ($\geq 100\text{kV}$);
- Il est interdit d'implanter des lignes de transport d'électricité à très haute tension ($\geq 100\text{kV}$) à moins de 100 mètres des établissements sensibles.

Informations liées à la servitude I4: il convient de contacter l'exploitant du réseau:

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis;
- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages.

Coordonnées de l'exploitant: RTE, Groupe Maintenance Réseaux Dauphiné- 73, rue du Progrès 38176 Seyssinet Pariset

ARTICLE 11: PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS, APRÈS AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE, PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DANS LESQUELS LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L111-16 NE PAS S'APPLIQUENT PAS.

- Dans ce périmètre où les enjeux patrimoniaux et paysagers sont important, sont interdits:

- les petites éoliennes.

- Rappel du cadre légal de cette disposition:

- **Article L111-16**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

- **Article L111-17**

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

- **Article L111-18**

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16, fait l'objet d'une motivation particulière.

- **Article R111-23**

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- **Article R111-24**

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France, mentionné au 2° de l'article L.111-17, est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

ARTICLE 12: RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à des déclarations et autorisations selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7 du C.U..
- **Clôtures:** doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture, quelle qu'elle soit, sur l'ensemble du territoire communal.
- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008) et le défrichement est interdit (sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt).
- Hors espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L.341-2 et L.342-1 du Code Forestier.

Les travaux concernant les éléments identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique, architectural ou écologique en application des articles L.151-19 et L.151-23 sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:

- En application de l'article R 421-17 aliéna d), doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-23 aliéna h), doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée à ce titre.

ARTICLE 13: Rappel des destinations des constructions telles que définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 *(avec explications extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017.)*

1. **Destination de construction «exploitation agricole et forestière» comprend les deux sous-destinations suivantes:**
 - **«exploitation agricole»** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
 - **«exploitation forestière»** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Destination de construction «habitation» comprend les deux sous-destinations suivantes :**
 - **« logement»** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel

des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme (limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), ainsi que les meublés de tourisme, dont les gîtes dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 26 I-D du code général des impôts.

- **«hébergement»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, des résidences hôtelières à vocation sociale... Elle recouvre les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

3. Destination de construction « commerce et activité de service » R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes:

- **«artisanat et commerce de détail»** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- **«restauration»** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- **«commerce de gros»** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **«activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **«hébergement hôtelier et touristique»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 26 I-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme ; les villages et maisons familiales de vacances..., ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
- **«cinéma»** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les six sous-destinations suivantes :

«L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée... » (fiche du ministère).

- **«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public,...), ainsi que les maisons de services publics.
- **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle comprend les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- **«établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle comprend les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- **«salles d'art et de spectacles»** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- **«équipements sportifs»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **«autres équipements recevant du public»** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la

permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **«industrie»** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. *Elle comprend les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015.*
- **«entrepôt»** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- **«bureau»** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **«centre de congrès et d'exposition»** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

ARTICLE 14: Définitions utilisées dans le règlement:

Alignement : c'est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé, au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

Annexe: construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Dans le cadre de ce règlement, elle sera non attenante à la construction principale, située à proximité de celle-ci sur la même unité foncière. Exemples pour l'habitation: garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Bâtiment: construction couverte et close.

Construction: ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

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

Caravanes-camping-cars: Les campings-cars sont assimilés à des caravanes par le code de l'urbanisme. L'article R111-47 donne la définition suivante:

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

Emprise au sol: selon les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de

toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Enrochements cyclopéens: ouvrage de soutènement servant à retenir la terre, constitué d'empilements de rochers de grosse taille, non taillés, sans liant. Dans le cadre de ce règlement, l'on considèrera que l'enrochement est cyclopéen lorsque le diamètre ou la plus grande dimension du rocher est supérieur à 80cm.

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

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

Habitations légères de loisirs: « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs » (article R111-47 du CU).

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. » (R.111-38 du CU).

En dehors de ces emplacements l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hauteur: La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques, cheminées, antennes,... sont exclues du calcul de la hauteur.

Héberges: Le terme « héberges » désigne l'emprise d'un bâtiment implanté en limite séparative vue en élévation, au niveau de la limite.

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

Résidences légères de loisirs: « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. » (R.111-41 du CU).

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable

ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. » (R.111-42 du CU).

Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. (R.111-44 du CU).

Surface de plancher: selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface totale: correspond dans ce règlement à la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher closes et couvertes destinées au stationnement des véhicules.

Unité foncière: la notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

Voies ou emprises publiques: la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

Règlement des zones UA et UB

Il s'agit de zones urbaines correspondant au village perché et au hameau du Serre (UA) et les secteurs d'urbanisation plus récents (UB).

Ces zones ont vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logement et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, commerce de détail sous conditions ainsi que les locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

Ces zones comprennent le sous-secteur suivant:

- UBa non relié au réseau d'assainissement collectif communal et où la réalisation d'un assainissement autonome est imposée

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts, aux centres de congrès et d'exposition,
 - au commerce de gros;
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire ou panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Dans les périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du Conseil Municipal dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas, il est interdit d'installer de petites éoliennes.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdits.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf,
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone;
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an sauf cas mentionnés aux paragraphes I.1.2..

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le

voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement.
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an est permis en UB s'il s'agit du terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins.
- Hors des périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne pas s'appliquent pas, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale.

1.1.3. Périmètres présentant un risque:

1.1.3.1 COURS D'EAUX, RAVINS, RUISSEAUX, TALWEGS ET VALATS (RUISSEAU ENCAISSÉ): dans une bande de 5m comptée depuis l'axe de ceux-ci seuls sont autorisés:

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation, niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques,...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers, ...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol : Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- Pour les zones UA, la hauteur des constructions est comptée à partir du niveau de la voirie; ailleurs, elle est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.
- En UA, la hauteur des constructions ne peut excéder : 12 m.
- En UB et UBa: la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m.
- Règles alternatives:
 - En UA, afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité de la construction existante voisine et l'impact du nouveau bâtiment sur la rue

sera pris en compte pour cette règle:

- parcelle comprise entre 2 bâtiments de hauteur égale : la hauteur à l'égout sera égale à celle des bâtiments voisins plus ou moins 50 cm,
- parcelle comprise entre 2 bâtiments de hauteurs différentes : la hauteur à l'égout sera intermédiaire entre celle des 2 bâtiments voisins.

En cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion avec les constructions voisines.

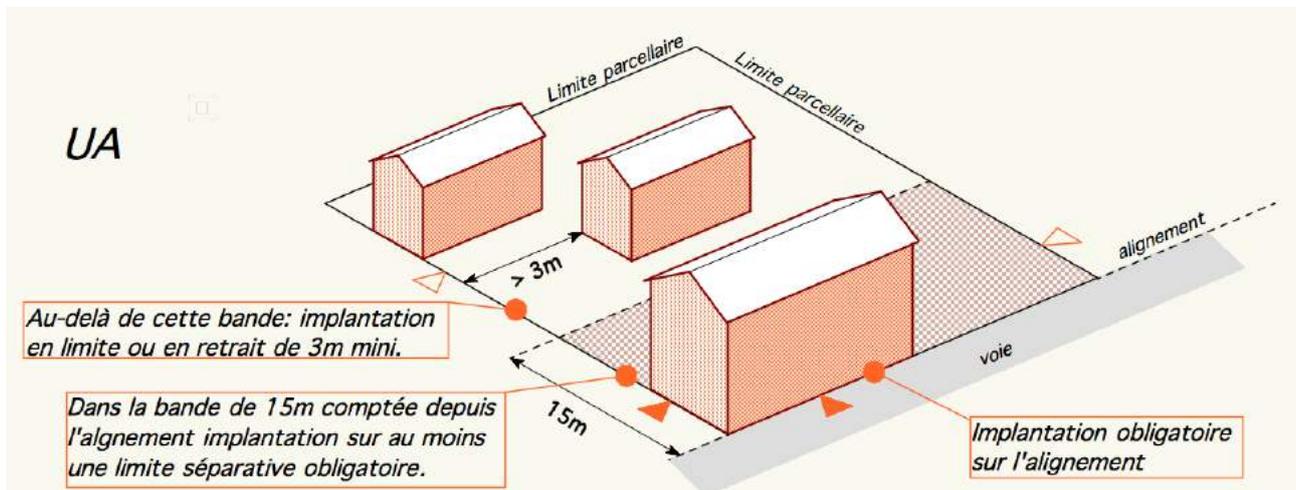
- Pour toutes les zones: en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- UA: implantation à l'alignement existant ou futur. Règle alternative: implantation en retrait permis:
 - si une partie de la façade est implantée à l'alignement et que le reste de l'alignement est constitué par un mur de clôture plein,
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante,
 - si la construction voisine est elle-même en retrait, à condition que la nouvelle construction s'implante avec le même retrait,
 - si le terrain supportant le projet est bordé par plusieurs voies, le projet pourra s'implanter à l'alignement d'une seule de ces voies,
 - pour les constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.
- UB et UBa: Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :
 - de 30m par rapport à l'axe de la route départementale n°2 ,
 - de 20m par rapport à l'axe de la route départementale n°322,
 - autres voies: de 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m50, où l'implantation à l'alignement pourra être permise. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- Pour toutes les zones: les règles de cet article ne s'appliquent pas aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, ni aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...). Les piscines enterrées sont également exemptées de ces règles.
- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux installations ou constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite;
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- UA: dans une bande de 15m comptée depuis l'alignement existant ou futur, la construction sera au moins implantée sur une des deux limites séparatives latérales (orthogonales à l'alignement). Au-delà de la bande des 15m, l'implantation pourra être en retrait.
- UB et UBa: les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives si elles s'adosent sur les héberges d'une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m50.
- Pour toutes les zones:
 - En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
 - Les piscines enterrées sont exemptées des règles de l'article 2.1.4.
 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-



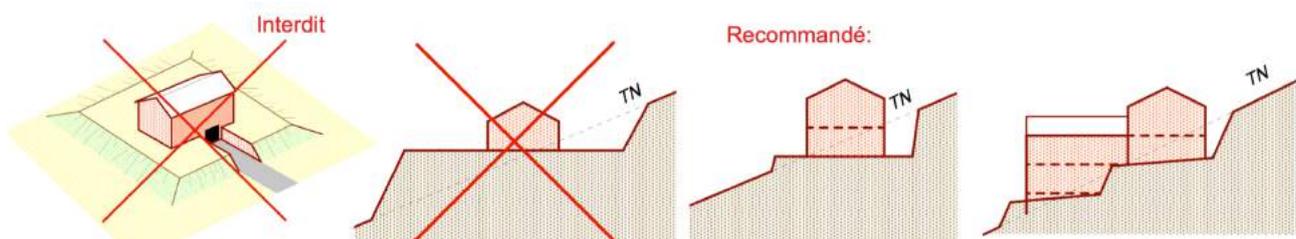
dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.
- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Il est recommandé de s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.
- **Terrassements - Implantation par rapport au terrain:**
 - UB et UBa: Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens visibles sont interdits.



- UA: non réglementé.
- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings) ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs), les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

- **Clôtures:**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires:
 - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 80cm en limite de l'espace public, des voies privées ou des limites séparatives et leur hauteur totale n'excédera pas 1m80m au-dessus du sol naturel. Toutefois il pourra être permis de poser sur le muret décrit plus haut des palissades en bois à condition que leur longueur se limite à des sections de 6m espacées entre elles de d'au moins 2m.. La hauteur muret et panneaux bois ne dépassera pas 1m80 au-dessus du sol naturel.
 - Les haies qui accompagnent les clôtures seront plantées à au moins 0.50 m de la limite de propriété (tronc) et leur hauteur sera limitée à 1m80.
- Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- Non réglementé.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - UA: non réglementé.
 - UB et UBa: 30% des espaces libres de constructions devront être non imperméabilisés, plantés de végétations en pleine terre.
 - Le sol des aires comportant plus de 10 places de stationnement ne devra pas être imperméabilisé (hors voie d'accès et de desserte).
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - En UB et UBa, les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - *Il est recommandé de planter les végétaux indigènes indiqués dans la Palette végétale, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.*

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - UA: non réglementé.

- UB et UBa: les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement,
 - Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma), aux bureaux: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher,
 - Pour les constructions d'équipements d'intérêt général et services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale), il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès:**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire. Toutefois, en zone UA, en raison de la configuration des lieux, ces accès pourront ne pas être carrossables.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte:**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées. Toutefois, en zone UA, en raison de la configuration des lieux, la desserte pourra ne pas être carrossable (c'est-à-dire ne pas être accessible en automobile en raison de l'étroitesse des voies et calades).

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. Desserte par les services publics de collecte des déchets

- UB et UBa: Dans le cas d'opérations d'ensemble comptabilisant plus de 3 habitations ou lots et créant une desserte interne, il pourra être demandé par le service responsable de la collecte des déchets la réalisation d'aires adaptées, proportionnées à l'importance du projet.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et

notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UBa), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : sur la parcelle du projet, les réseaux doivent être établis en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

Règlement de la zone UG

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics de la municipalité ou d'autres collectivités ou groupement de collectivités: école, cimetière, aires de stationnement public...

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'habitation et l'hébergement, autres que celles mentionnées au I.1.2.,
 - à l'artisanat, au commerce de gros, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma,
 - à l'industrie et aux centres de congrès et d'exposition.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique) sauf stockage de déchets verts.
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire ou panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Dans les périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du Conseil Municipal dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas, il est interdit d'installer de petites éoliennes.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdits.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
 - Les aménagements de parc d'attraction ou de golf,
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1. Toutefois, sont autorisés sous conditions:

- Les constructions d'habitation neuves à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités permises (logement de fonction, gardiennage) et dans la limite de 50m² de plancher par programme d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de tourisme, de sport ou de loisirs.
- Hors des périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne pas s'appliquent pas, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de

16m² à condition d'être implantés à proximité de l'équipement collectif ou des bâtiments principaux ou d'hébergement et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins.

- Le sol des aires comportant plus de 10 places de stationnement ne devra pas être imperméabilisé (hors voie d'accès).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque:

Les occupations et utilisations du sol interdites par le présent article se surajoutent aux interdictions ou limitations prévues par le présent règlement aux alinéas 1.1.1 et 1.2.1 de la zone UG. Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions par le présent article, ne pourront être admises dès lors qu'elles sont interdites par le présent règlement aux alinéas 1.1.1 et 1.1.2 de la zone UG.

1.1.3.1 BASSIN VERSANT DU RIEUTORD

- **Zone d'aléa crue centennale reportée sur le zonage (Hydrétudes 2015):**

♦ **Seuls sont admis les aménagements, travaux et installations suivantes:**

- **NOUVELLES CONSTRUCTIONS:** seules sont autorisées les constructions nouvelles suivantes:
 - **Piscines:** les piscines non couvertes ou couvertes par une structure légère de type abri télescopique (côtés et toitures) sont autorisées. Les locaux techniques sont permis dans la limite de 40m² de SP et d'emprise au sol.
Les couvertures de piscine dont seule la toiture est ouvrable sont interdites.
 - **Terrasses:** les terrasses en extension d'un bâtiment existant, couvertes ou non sont autorisées à condition qu'elle soient et demeurent ouvertes.
 - **Autres bâtiments:** pas de nouvelle construction autorisée, **hormis la reconstruction à l'identique** de bâtiments à destination identique, et si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées:
 - le sinistre ne doit pas être l'inondation,
 - pas d'augmentation de la surface de plancher, du gabarit et de l'emprise,
 - permettre une réduction notable de la vulnérabilité; (planchers habitables au-dessus de la côte de référence, aire refuge).
- **EXTENSIONS:** l'extension, soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol est autorisée si l'ensemble des conditions suivantes est respecté:
 - dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de l'emprise au sol initiale du bâtiment,
 - sans que l'extension soit supérieure à 40m² de surface de plancher,
 - à raison d'une seule extension par bâtiment à compter du 1^{er} janvier 2016,
 - elles doivent s'accompagner de la réalisation d'une aire de refuge hors d'eau (si elle n'existe pas).
- **AUTRES AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS:**
 - Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
 - Les travaux d'entretien des berges,
 - L'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs,
 - Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
 - Les aménagements extérieurs (escaliers,...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

1.1.3.2 COURS D'EAUX, RAVINS, RUISSEAUX, TALWEGS ET VALATS (RUISSEAU ENCAISSÉ): dans une bande de 5m comptée depuis l'axe de ceux-ci seuls sont autorisés:

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation, niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à

- réduire le risque,
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers, ...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol : Non réglementé.

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du terrain naturel ou préexistant.
- La hauteur des constructions ne peut excéder : 12 m.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- non réglementé.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.
- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Il est recommandé de s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.
- **Terrassements - Implantation par rapport au terrain:**
 - Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.
- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Traitements des annexes et éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs)

les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

- **Clôtures:**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires:
 - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 80cm en limite de l'espace public, des voies privées ou des limites séparatives et leur hauteur totale n'excédera pas 1m80m au-dessus du sol naturel. Toutefois il pourra être permis de poser sur le muret décrit plus haut des palissades en bois à condition que leur longueur se limite à des sections de 6m espacées entre elles de d'au moins 2m.. La hauteur muret et panneaux bois ne dépassera pas 1m80 au-dessus du sol naturel.
 - Les haies qui accompagnent les clôtures seront plantées à au moins 0.50 m de la limite de propriété (tronc) et leur hauteur sera limitée à 1m80.
- Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

2.2.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

- Sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- Non réglementé.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière: Le sol des aires comportant plus de 10 places de stationnement ne devra pas être imperméabilisé (hors voie d'accès et de desserte).
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement de plus de 100m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - *Il est recommandé de planter les végétaux indigènes indiqués dans la Palette végétale, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.*

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès :**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte :**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. Desserte par les services publics de collecte des déchets: non réglementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : sur la parcelle du projet, les réseaux doivent être établis en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

**TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

Règlement de la zone AUc

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future qui sera urbanisée sous forme d'opération d'ensemble.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations, des services et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, ainsi que les commerces de détail sous conditions...

*L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC,...) **couvrant toute la zone**, 'inscrivant dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°6) et prévoyant la réalisation des équipements prévus (voirie de desserte, réseaux...).*

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts aux centres de congrès et d'exposition,
 - au commerce de gros.
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire ou panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes I.1.2..
- Dans les périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du Conseil Municipal dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas, il est interdit d'installer de petites éoliennes.
- Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdits.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf,
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an sauf cas mentionnés aux paragraphes I.1.2..

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

I.1.2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble qui aménage la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage:

- Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article I.1.1.

I.1.2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an est permis s'il s'agit du terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle,
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins,
- Hors des périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne pas s'appliquent pas, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale.

1.1.2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble aménageant la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage, seules sont autorisés:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, ...).

1.1.3. Périmètres présentant un risque:

1.1.3.1 COURS D'EAUX, RAVINS, RUISSEAUX, TALWEGS ET VALATS (RUISSEAU ENCAISSÉ): dans une bande de 5m comptée depuis l'axe de ceux-ci seuls sont autorisés:

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation, niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques, ...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers, ...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol : Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou préexistant.
- La hauteur des constructions ne peut excéder: 10m.
- Règle alternatives:
 - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements collectifs ou de services

publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :
 - de 30m par rapport à l'axe de la route départementale n°2,
 - de 20m par rapport à l'axe de la route départementale n°322,
 - autres voies: de 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m50, où l'implantation à l'alignement pourra être permise. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- Il n'est pas fixé de règles:
 - par rapport aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet,
 - pour les piscines enterrées.
- Règle alternative: *Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.*

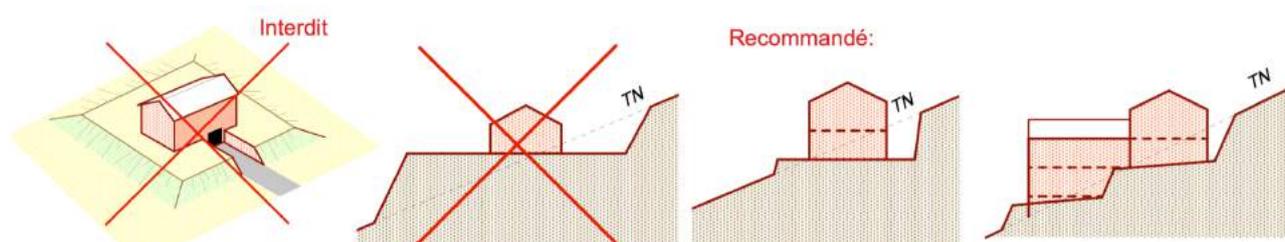
2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sur les limites de l'opération d'ensemble, les constructions (hors piscine) devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment s'adosse sur les héberges d'une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m50.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
- L'implantation des piscines enterrées n'est pas réglementée.
- *Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.*

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- *Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.*
- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Il est recommandé de s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.
- **Terrassements - Implantation par rapport au terrain:**
 - Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens visibles sont interdits.



- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Traitements des annexes et éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- **Clôtures:**
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires:
 - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 80cm en limite de l'espace public, des voies privées ou des limites séparatives et leur hauteur totale n'excédera pas 1m80m au-dessus du sol naturel. Toutefois il pourra être permis de poser sur le muret décrit plus haut des palissades en bois à condition que leur longueur se limite à des sections de 6m espacées entre elles de d'au moins 2m.. La hauteur muret et panneaux bois ne dépassera pas 1m80 au-dessus du sol naturel.
 - Les haies qui accompagnent les clôtures seront plantées à au moins 0.50 m de la limite de propriété (tronc) et leur hauteur sera limitée à 1m80.
 - Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- non réglementé

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - 30% des espaces libres de constructions devront être plantés de végétations en pleine terre.
 - Le sol des aires comportant plus de 10 places de stationnement ne devra pas être imperméabilisé (hors voie d'accès et de desserte).
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - *Il est recommandé de planter les végétaux indigènes indiqués dans la Palette végétale, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.*

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation et l'hébergement: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement,
 - Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma), aux bureaux: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher,
 - Pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général et services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale), il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
 - Les opérations d'ensemble devront grouper les accès sur les voies existantes.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- **Desserte**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. Desserte par les services publics de collecte des déchets

- Dans le cas d'opérations d'ensemble comptabilisant plus de 3 habitations ou lots et créant une desserte interne, il pourra être demandé par le service responsable de la collecte des déchets la réalisation d'aires adaptées, proportionnées à l'importance du projet.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : sur la parcelle du projet, les réseaux doivent être établis en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé

Règlement des zones AUs

Il s'agit d'une zone à urbaniser bloquée.

En l'absence des équipements nécessaires, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle aura, comme AUc, vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, ainsi que les commerces de détail sous conditions...

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1.1.2.

Dans les périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du Conseil Municipal dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas, il est interdit d'installer de petites éoliennes.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

En attendant la modification ou la révision du PLU, seules sont autorisées:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p11-14.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- Non réglementé

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementé

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- Non réglementé.

2.2.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

- Sans objet.

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- Voir TITRE II- DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES p11-14.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Non réglementé.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Non réglementé.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE III- RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL, ECOLOGIQUE OU BÂTI p15-18.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Traitement des espaces libres condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Non réglementé.

3.1.2. Desserte par les services publics de collecte des déchets:

- non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- Non réglementé.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Non réglementé.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Règlement des zones A et N

Il s'agit de zones agricoles, naturelles et/ou forestières à protéger en raison soit :

- du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,
- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors que ces dernières ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'agrandir et les constructions signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces zones comprennent également les sous-secteurs suivants:

- Ap et Np correspondant à des secteurs à protéger pour des raisons paysagères,
- Aco et Nco correspondant à des secteurs à protéger car ayant une fonction de continuité ou corridor écologique,
- Nt 1 correspondant à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ou d'aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs ou la pratique du sport,
- Nt2 correspondant à un STECAL d'habitat insolite locatif (gîtes) sous forme de roulottes,
- Ne correspondant à un STECAL à vocation économique pour accueillir une aire de compostage,
- NG correspondant à un secteur où existent des constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs telles que station d'épuration, ainsi que des aires de stationnement publiques.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

- **Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées à l'article 1.1.2.**, notamment:
 - Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire ou panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sauf ceux mentionnées aux paragraphes 1.1.2.
 - Dans les périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du Conseil Municipal dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas, il est interdit d'installer de petites éoliennes.
 - Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdits.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

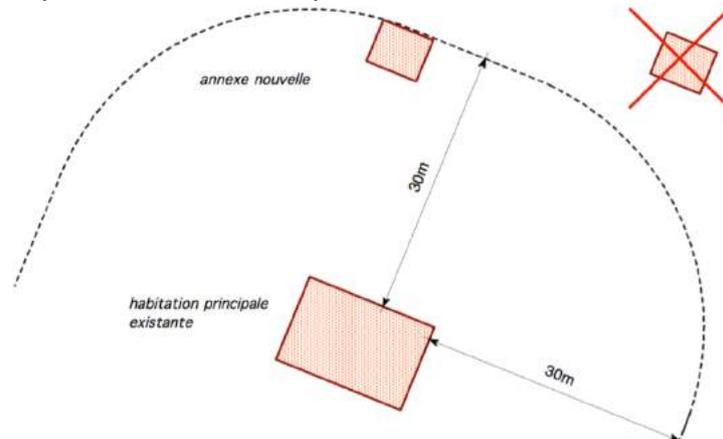
1.1.2.1. Dans les zones A et N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont notamment permis les conteneurs de stockage de tri sélectif et d'ordures ménagères.

- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole. Les clôtures.

I.1.2.2. Dans les zones A et N sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Hors des périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale.
- Le stationnement hors garage d'une caravane pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage; voir également liste en annexe d règlement) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure ou égale à 45 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à l'alinéa suivant). Toutefois pour les constructions existantes dont la surface est comprise entre 45m² et 90m², il sera permis une augmentation de 30m², nonobstant le rapport indiqué plus haut.
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².



- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins.
- La restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) et à condition de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, de la possibilité de réaliser un assainissement autonome, d'être accessible par une voie carrossable, d'être proche d'un poteau incendie et de ne pas être situé en zone de risque.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment clôtures, escalier,

citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...)

I.1.2.3. Dans la zone A sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition qu'elles soient éloignées de plus de 100m des habitations de tiers, des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des habitations de tiers, des zones U ou AU et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).
- Les constructions neuves à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole de la zone et qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.

I.1.2.4. Dans la zone N sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 200m² de surface de plancher et d'emprise au sol par unité foncière, à condition de ne pas comporter d'habitations ou des installations classées pour l'environnement (ICPE).

I.1.2.6. Dans les zones Ap, Np sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1., ainsi que les extensions et annexes aux habitations existantes tels que définis à l'article 1.1.2.2.

I.1.2.7. Dans les zones, Aco, Nco sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1

I.1.2.8. Dans les zones, Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- les installations nécessaires au stockage de matière végétale et de matériaux en bois, ainsi qu'au compostage (fabrication d'amendements et supports de culture à partir de matières végétales), de recyclage de déchets en bois non dangereux sous réserve de:
 - Ne pas créer de surface de plancher,
 - Limiter l'imperméabilisation des sols à 7000m²,
 - Limiter le volume de déchets susceptibles d'être présent dans l'installation à 900m³ (suivant l'autorisation préfectorale),
 - Limiter la puissance des machines fixes nécessaires au broyage, concassage, criblage... à 360kW (suivant l'autorisation préfectorale),
 - Limiter la quantité de déchets verts à 16t/j (suivant l'autorisation préfectorale),
 - Prévoir une réserve d'eau pour la défense contre l'incendie,
 - Clôturer l'installation,
 - Prévoir une fosse de récupération et de traitement des jus ou lixiviats produits sans rejets dans l'environnement.
- le stockage et le traitement des déchets ménagers sont interdits.

I.1.2.9. Dans les zones, NG sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs à condition de préserver le caractère naturel du site: telles que station d'épuration recourant à des procédés naturels, aménagements paysagers pour le stockage et l'infiltration des eaux de pluies, les aires de

stationnement paysagers, à condition que les places de stationnement ne soient pas imperméabilisées et que des plantations soient prévues.

I.1.2.10. Dans les STECAL Nt1 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.,
- l'aménagement des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration, à l'accueil du public et aux équipements sportifs. Seule l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SP initiale est permise.,
- les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et résidences mobiles de loisirs (HLL et RML),
- L'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs,
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux occupations du sols permises, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

I.1.2.11. Dans les STECAL Nt2 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirs (RML) dans la limite de 40m² de SP et 60m² d'emprise au sol (soit 40m² clos et couvert + 20m² couvert non clos),
- les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et résidences mobiles de loisirs (HLL et RML)

I.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque:

Les occupations et utilisations du sol interdites par le présent article se surajoutent aux interdictions ou limitations prévues par le présent règlement aux alinéas 1.1.1 et 1.2.1 des zones A et N. Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions par le présent article, ne pourront être admises dès lors qu'elles sont interdites par le présent règlement aux alinéas 1.1.1 et 1.1.2 des zones A et N.

I.1.3.1 BASSIN VERSANT DU RIEUTORD

- **Zone d'aléa crue centennale reportée sur le zonage (Hydrétudes 2015):**

- ♦ **Constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière et à l'habitation:**

- Toute création de construction est interdite

- ♦ **Hébergement de plein-air dans le STECAL Nt:** (terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs; parcs résidentiels de loisirs; villages vacances):

- Nouveaux établissements: toute création d'établissement est interdite.
- Etablissements existants:

- **EMPRISE ET CAPACITE D'ACCUEIL**

- Transfert d'emplacements: toute augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement est interdite.
- Le transfert d'emplacements existants par rapport à l'autorisation d'aménager est autorisé sous réserve de réduire la vulnérabilité (transfert vers un secteur moins exposé).
- La modification ou l'extension de l'emprise, est autorisée si l'ensemble des conditions suivantes est respecté:
 - il y a une réduction de la vulnérabilité: transfert d'emplacements vers un secteur moins exposé (changement d'occurrence d'inondation)
 - l'augmentation de l'emprise est autorisée dans la proportion maximale de: 2 fois la surface autorisée au campement déplacé vers une zone moins exposée (les surfaces non autorisées au campement n'occasionnent pas de transfert et d'augmentation de surface)
 - l'emprise de l'établissement après modification, ne doit pas être supérieure, à la surface autorisée au campement à la date du 1er janvier 2016, augmentée de 30%;
 - ajustement de l'emprise de l'établissement à l'emprise autorisée au campement (suppression de l'emprise de l'établissement des zones existantes interdites au

campement)

- **NOUVELLES CONSTRUCTIONS:** seules sont autorisées les constructions nouvelles suivantes:
 - **Piscines:** les piscines non couvertes ou couvertes par une structure légère de type abri télescopique (côtés et toitures) sont autorisées ainsi que leur local technique. Les couvertures de piscine dont seule la titre est ouvrable sont interdites.
 - **Terrasses:** les terrasses en extension d'un bâtiment existant, couvertes non sont autorisées à condition qu'elle soient et demeurent ouvertes.
 - **Sanitaires:** la création ou l'extension est autorisée à condition qu'elle corresponde aux besoins de l'établissement: soit à sa mise aux normes, soit à son classement. Tout sanitaire désaffecté à l'occasion d'une nouvelle construction devra être démolé.
 - **Logement:** un seul logement par établissement peut être autorisé si l'ensemble des conditions suivantes est respecté:
 - il n'existe pas de logement dans l'emprise du camping;
 - il n'existe pas d'autre implantation possible sur le terrain de l'établissement, en zone moins exposée;
 - sauf impératif technique (contrainte architecturale, niveau d'eau...) le plancher ainsi que les installations sensibles (électriques, chaufferie,...) seront au-dessus de la cote de référence.
 - **Autres bâtiments:** pas de nouvelle construction autorisée, hormis la reconstruction de bâtiments à destination identique, et si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées:
 - sans augmentation de la surface de plancher;
 - réduction de la vulnérabilité;
 Afin de réduire la vulnérabilité, par exemple, le bâtiment peut être reconstruit dans une zone moins exposée ou en extension du bâtiment existant.
 Sauf en cas de reconstruction, il n'est pas permis de créer d'établissement recevant du public (ERP), classé M ou N (restaurant/bar/magasin d'alimentation) par le règlement de sécurité relatif aux ERP.
- **EXTENSIONS:** l'extension, soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol est autorisée si l'ensemble des conditions suivantes est respecté:
 - dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment
 - sans que l'extension soit supérieure à 40m² de surface de plancher
 - à raison d'une seule extension par bâtiment à compter du 1er janvier 2016
- **AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL :** toute les occupations et utilisations du sol non traitées dans ce paragraphe sont soumises à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

♦ **Autres aménagements et utilisations du sols admis hors STECAL Nt: seuls sont admis les aménagements, travaux et installations suivantes:**

- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ,
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers,..), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

I.1.3.2 COURS D'EAUX, RAVINS, RUISSEAUX, TALWEGS ET VALATS (RUISSEAU ENCAISSÉ):(hors zones inondables indiqués plus haut): dans une bande de 10m comptée depuis l'axe de ceux-ci seuls sont autorisés:

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation; niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...)

- et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement des eaux,
- Les aménagements extérieurs (escaliers,...), les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

1.1.4. Autres périmètres délimités sur les documents graphiques: secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquelles constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources est envisagée:

- Les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des carrières et sablières, sous réserve d'une exploitation par tranches successives après remise en état des tranches précédentes.

1.1.5. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.4. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

2.1.2. Hauteur des constructions

2.1.2.1. La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou préexistant.

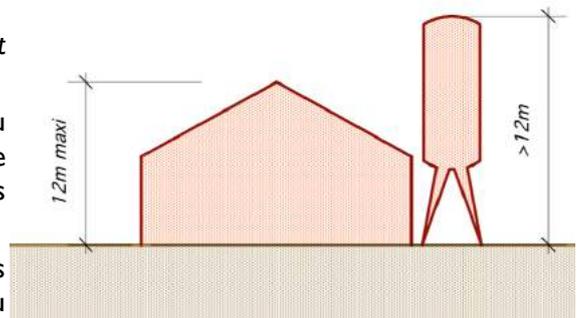
2.1.2.2. Pour les constructions à usage d'activité agricole ou forestier la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Cette hauteur pourra être supérieure pour des éléments ponctuels de superstructure.

2.1.2.3. La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations ne pourra excéder 4m50m. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

2.1.2.5. La hauteur d'une construction d'habitation et les constructions en Ne et Nt1 ne pourront dépasser 10 m. 4m en Nt2

- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:

- En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sauf en cas de forte déclivité du terrain,
- Aux installations constructions à caractère technique d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.



2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, à l'exception des piscines enterrées, doivent être implantées avec un retrait minimum :
 - de 30m par rapport à l'axe de la route départementale n°2,
 - de 20m par rapport à l'axe de la route départementale n°322,
 - autres voies: de 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m50, où l'implantation à l'alignement pourra être permise. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).

- il n'est pas fixé de règles pour les piscines enterrées.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.

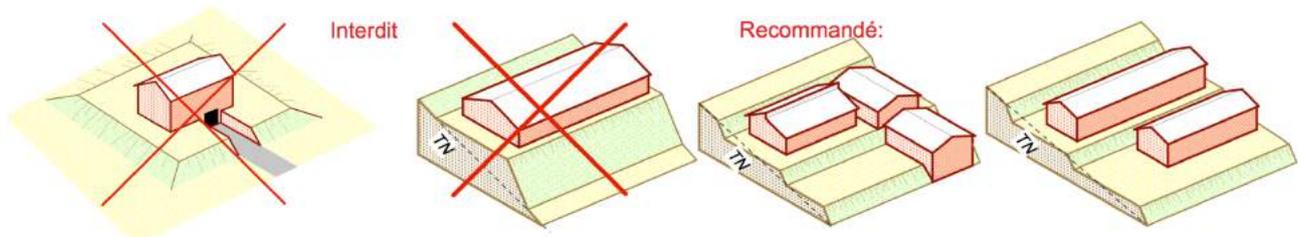
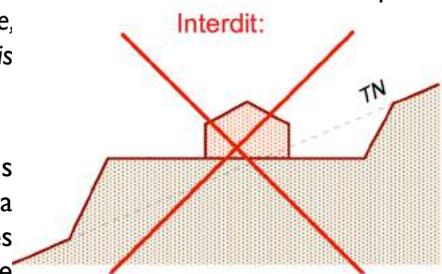
2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'un construction voisine en bon état. Il n'est pas fixé de règles pour les piscines enterrées.

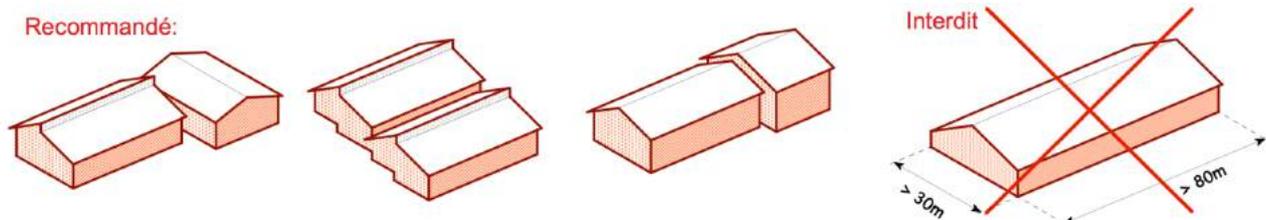
Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs.
- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Il est recommandé de s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.
- **Terrassements - Implantation par rapport au terrain**
 - Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens visibles sont interdits.



- **Volumétrie:**
 - Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 30m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).



- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- **Toitures:**
 - La pente des toitures n'excédera pas 35%.

- **Traitements des éléments techniques**
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- **Clôtures:**
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires:
 - La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 80cm en limite de l'espace public, des voies privées ou des limites séparatives et leur hauteur totale n'excédera pas 1m80m au-dessus du sol naturel. Toutefois il pourra être permis de poser sur le muret décrit plus haut des palissades en bois à condition que leur longueur se limite à des sections de 6m espacées entre elles de d'au moins 2m.. La hauteur muret et panneaux bois ne dépassera pas 1m80 au-dessus du sol naturel.
 - Les haies qui accompagnent les clôtures seront plantées à au moins 0.50 m de la limite de propriété (tronc) et leur hauteur sera limitée à 1m80.
 - Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.
 - En Aco et Nco, les clôtures devront être ajourées pour laisser passer la petite faune.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: sans objet.

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

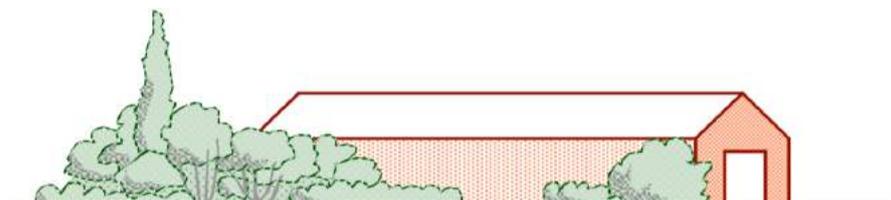
2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- Non réglementé.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires comportant plus de 10 places de stationnement ne devra pas être imperméabilisé (hors voie d'accès et de desserte).
- Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - *Il est recommandé de planter les végétaux indigènes indiqués dans la Palette végétale, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.*
 - Abords des bâtiments agricoles:
 - Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand



bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES.

Article 2.4. Stationnement

- Obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37: non réglementé.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :
 - **Accès**
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - **Desserte**
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

- Desserte par les services publics de collecte des déchets: non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;
 - **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.
 - **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

- Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : sur la parcelle du projet, les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement**
 - Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.
- **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**
 - Non réglementé

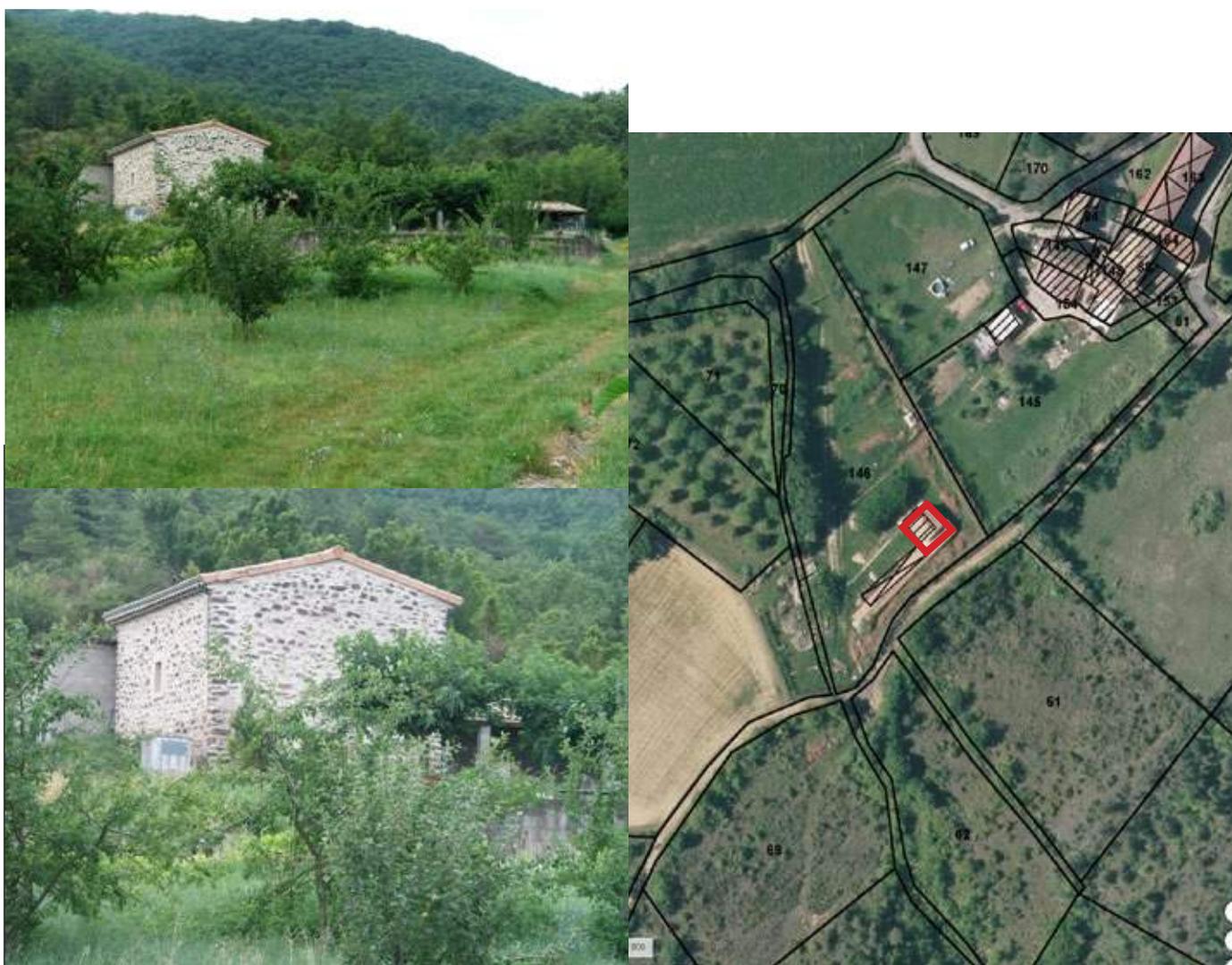
**ANNEXES- BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE A OU N, QUI
PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE
DESTINATION (L. 151-11).**

- **Annexe: Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination (L.151-11 et R.151-35)**

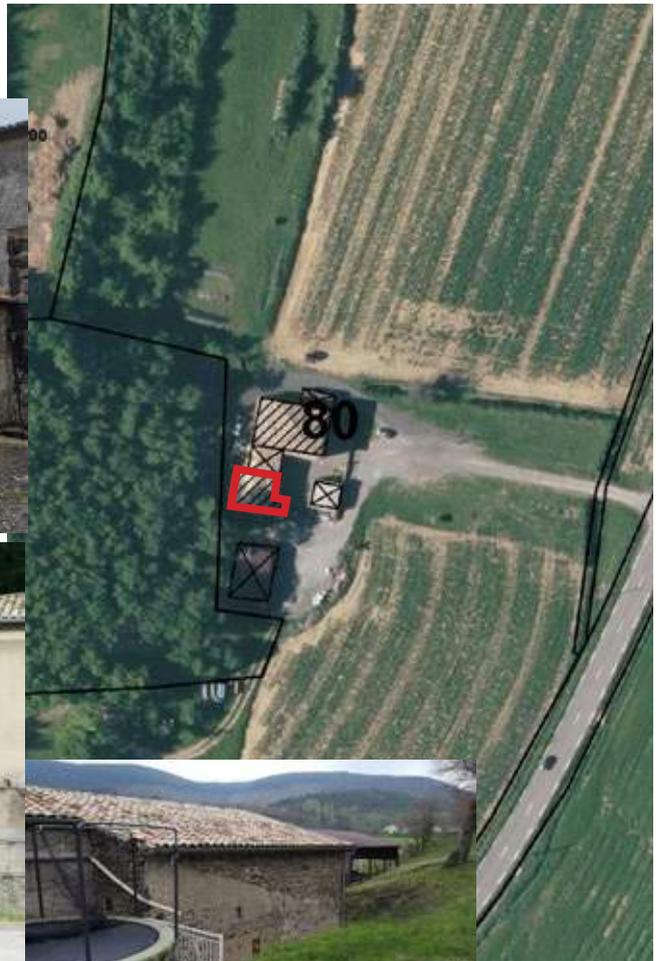
Conformément à l'article L.151-11° du code de l'urbanisme, le PLU peut désigner «les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.» En zone A, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de Consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. En zone N, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les constructions retenues, l'ont été car elles ne pas compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- **N°1: parcelle ZH 146 le Geai**



• N°2: parcelle ZD 80 Mauras



• N°3: parcelle AB 45 Combrand



ANNEXE AU RÈGLEMENT: changement de destination

• N°4: parcelle ZD 31 l' Houme



• N°5: parcelle AM 65, Mas de l'Abeille



• N°6: parcelle ZA 198 Le Plot



ANNEXE AU RÈGLEMENT: changement de destination

• N°7: parcelle ZD 393, Le Peyrou Sud

