

DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE
DRAGA

SAINT MONTAN



Plan Local d'Urbanisme



IIIa_REGLEMENT



CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Modification n°1
Approbation
Décembre 2015

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES aUX ZONES URBAINES	6
Zone U, secteurs U1, Ua et Ub.....	7
ZONE Uti.....	17
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	21
Zones AUa et AUb.....	22
Zones IAU (IAU1, IAU2).....	29
Zone AU.....	39
Zone AUt.....	42
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	48
Zone A et secteur Aa	49
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	58
Zone N.....	59



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Montan.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2.- Les articles du code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal. (Alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles 23, rue Roger Radison 69 322 LYON Tel. (7) 825 79 16.)

Article R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

Article 3 – Division du territoire des zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur le plan de zonage par les appellations suivantes :

Zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U"

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- le secteur Ua, qui correspond aux parties du tissu urbain les plus anciennes, en grande partie construites et occupées par des bâtiments qui présentent pour la plupart un fort intérêt architectural et patrimonial,
- le secteur U1, non desservi par le réseau public d'égout, à assainissement non collectif,

La zone Uli correspond à la zone récemment aménagée du lotissement de La Lichère.

Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Les zones AUa

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone, ou auront à court terme cette capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone. On distingue le secteur AUa1, à assainissement non collectif.



Les zones AUb

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone, ou auront à court terme cette capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement. On distingue le secteur AUb1, à assainissement autonome.

Les zones IAU1 et IAU2

Situées à l'entrée Ouest de la cité du barrage, leurs tailles et / ou leurs situations imposent une urbanisation globale et cohérente. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (une par zone, portant sur toute la zone) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité. Les permis d'aménager ne pourront par ailleurs être délivrés qu'après l'engagement des travaux prévus sur la route départementale et relatifs à l'établissement d'une liaison piétons/ cycles entre la zone IAU1 et la cité du barrage.

Les zones AU

Ces zones ne seront urbanisables qu'après révision ou modification du P.L.U. Il s'agit de réserves pour un développement ultérieur. Les réseaux publics à la périphérie immédiate de ces zones sont actuellement insuffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées.

La zone AUt.

Elle correspond à l'emprise d'une aire de camping, urbanisable sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Zones Agricoles :

Les zones agricoles dites "zones A".

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, le changement de destination de certaines constructions existantes, sont seuls autorisées.

On distingue : un secteur Aa, particulièrement protégé en raison de la valeur agronomique des terres et/ou de leur rôle prépondérant dans la lecture du paysage.

Zones Naturelles :

Les zones naturelles dites "zones N".

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ont été aussi classés en zone N certains secteurs qui présentent des enjeux naturels limités et en partie bâtis. On distingue :

- le secteur Nh, dans lesquels l'extension, l'aménagement des constructions existantes et la création d'annexes sont permis,
- le secteur Nf, qui correspond au domaine concédé de la Compagnie Nationale du Rhône,
- le secteur Ni, qui correspond aux équipements sportifs et de loisirs de la commune,
- le secteur Nt, destiné à l'accueil de constructions à usage touristique.



Le Plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les bandes boisées protégées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.
Dans ces bandes boisées, la destruction, même partielle, de la destination boisée des sols devra faire l'objet d'une déclaration en mairie
- Les Espaces Boisés Classés à préserver (EBC), au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Article 4 – Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Bâtiments sinistrés :

En toutes zones, par exception le cas échéant aux dispositions du règlement de la zone qui en interdiraient la réédification, la reconstruction des bâtiments sinistrés, dans le volume ancien et sans changement de destination, est autorisée.

Article 6 – Zones inondables du Rhône :

La commune est concernée par le Plan des Secteurs Submersibles du Rhône (P.S.S.). Ce Plan distingue 3 zones :

- la zone A, dite de grand débit,
- la zone B, dite complémentaire,
- la zone C, dite de sécurité.

Dans ces zones, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol doit obligatoirement être accompagnée d'un document topographique, réalisé par un géomètre-expert et coté par référence au Nivellement Général de la France (N.G.F.) adapté au projet concerné.

La nature des occupations et utilisations du sol autorisées, dépendra de la hauteur des plus hautes eaux, soit constatée (crue de 1856), soit calculée (crue centennale).

Nonobstant les dispositions de la zone dans laquelle se situe le terrain au regard du P.L.U., dans les secteurs situés dans une zone d'aléa fort : $H >$ à un mètre d'eau, les terrains sont inconstructibles.

Dans les secteurs situés dans une zone d'aléa modéré : $H <$ à un mètre d'eau :

- En secteur déjà urbanisé, les terrains sont constructibles sous réserve du respect de prescriptions relatives à la prise en compte du risque (niveau de plancher et/ou niveau refuge),
- Dans les secteurs non urbanisés, les terrains sont inconstructibles.

Article 7 – Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement

6.1 Annexes

- Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination est du domaine fonctionnel de la construction déjà en place ou faisant partie du même projet.

6.2 Clôtures et libre circulation des piétons admise par les usages locaux

Une clôture est un ensemble d'ouvrages par lequel est ou peut être clos un héritage. L'article 647 du Code Civil disposant : "Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf exception portée en article 682", les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un P.L.U. ou un règlement de lotissement.

Il convient cependant de préciser qu'en application du 1^{ier} alinéa de l'article L 441.3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

6.3. Emprise au sol des constructions et implantation des constructions souterraines par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ou sur une même propriété

Les dispositions des articles 6, 7, 8 et 9 des différents règlements de zones ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages en souterrain.

Le caractère souterrain s'apprécie par rapport au sol riverain immédiat des constructions ou ouvrages concernés une fois les travaux achevés.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U, SECTEURS U1, Ua et Ub

Il s'agit des zones urbaines de la commune, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, qui correspondent à des secteurs desservis par les équipements publics existants ou en cours de réalisation et immédiatement constructibles.

On distingue le secteur Ua, très dense, où d'une manière générale les bâtiments sont construits en ordre continu. Le secteur Ua correspond au village historique. Le règlement marque la volonté de respecter ces unités morphologiques par l'institution de règles de gabarits et de règles architecturales appropriées.

On distingue également le secteur Ub, qui correspond au projet d'aménagement d'un nouveau quartier au lieu-dit «Bauvache».

On distingue enfin le secteur U1, non desservi par le réseau public d'assainissement, où les occupations du sol devront disposer d'un système d'assainissement non collectif.

En outre, une partie des zones urbaines est concernée par le P.S.S. du Rhône.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

Les constructions à usage :

Agricole,
industriel,
d'entrepôt commercial,
Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration,
les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de passage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,

Les constructions à usage artisanal, non nuisantes pour l'habitat,

Les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat.

Prise en compte du risque inondation du Rhône :

Dans les zones A,B,C du PSS du Rhône, nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole), sous réserve du respect de prescriptions relatives à la prise en compte du risque (niveau de plancher et/ou niveau refuge). Dans les secteurs non urbanisés, les terrains sont inconstructibles.

Dans les secteurs situés dans une zone d'aléa modéré : $H <$ à un mètre d'eau : En secteur déjà urbanisé, les terrains sont constructibles (dans le cadre des occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole), sous réserve du respect de prescriptions relatives à la prise en compte du risque (niveau de plancher et/ou niveau refuge). Dans les secteurs non urbanisés, les terrains sont inconstructibles.

Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, à condition que les installations sensibles soient situées au-dessus de la cote de la crue de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



DÉCLARATION DE PROJET N° 1 - PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT MONTAN - 24 FÉVRIER 2016 -

Article U 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

- Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Dans le secteur U1, non desservi par le réseau public d'assainissement :

Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le Schéma Général d'Assainissement.

Électricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article U 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Dans le secteur U1, non desservi par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement.

Pour la zone U, le secteur Ua et Ub : non réglementé.

Article U 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone U :

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou des chemins privés en tenant lieu.

Les constructions devront être implantées à 12,5 m au moins de l'axe des routes départementales.

Secteur Ua :

Dans une bande de quinze mètres comptée à partir de l'alignement, un mur au moins des constructions, (gouttereau ou pignon), doit être implanté à l'alignement. Si ce mur n'occupe pas toute la longueur de l'alignement, il doit être prolongé par un mur en pierres apparentes, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètre par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue.

Au-delà de la bande de quinze mètres comptés à partir de l'alignement, les constructions pourront être édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation.

Toutefois, dans la zone U comme dans le secteur Ua et Ub :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble est ramené à 2 m,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- Dans le secteur Ua : l'aménagement, l'extension et la construction d'annexes présentant un recul par rapport à l'alignement n'est pas assujéti à la réalisation d'un mur de clôture à l'alignement.

Article U 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois :

L'implantation en limite séparative est autorisée dans le cas d'accord entre les voisins concernés par la limite,

Les constructions annexes (garages, abris de jardin...), accolées ou non au bâtiment principal, peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long des limites séparatives sur lesquelles elles sont implantées.

Toutefois :

Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,

La réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Pour le secteur Ub :

Afin de s'adapter au mieux au terrain naturel et à la topographie du terrain naturel, les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit à deux mètres au moins de la limite séparative.

Pour le secteur Ua :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre de leur terrain d'assiette,
- soit sur une limite séparative latérale au moins, si le constructeur réalise à l'alignement, (exception faite des ouvertures de passage), un mur qui relie le bâtiment à la limite séparative latérale sur laquelle il n'est pas implanté. Ce mur sera en pierres apparentes, d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 1,80 m par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, dans la zone U, comme dans les secteurs Ua et Ub :

Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

La réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Dans le secteur Ua : l'aménagement, l'extension et la construction d'annexes n'est pas assujéti à la réalisation d'un mur de clôture

Article U 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article U 9 - emprise au sol des constructions

Zone U :

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 40 % de la superficie du terrain support des constructions. Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50 % de la surface du terrain support des constructions.

Secteurs Ua et Ub :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article U 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faitage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Zone U, secteur U1 :

La hauteur en tout points des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.

Secteur Ua : L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Secteur Ub : La hauteur mesurée à l'égout du toit est limitée à 11 mètres par rapport au terrain naturel.

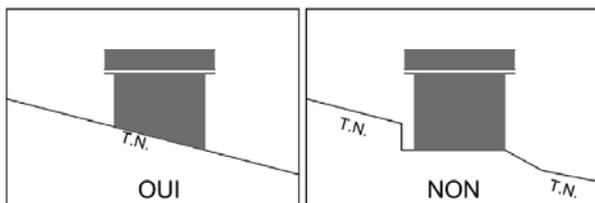
Article U 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Reste applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Zone U, secteurs U1 et Ua et Ub :

Adaptation au terrain :



Les constructions devront être intégrées à la pente. Les déblais et remblais devront être limités au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment.

Les enrochements sont interdits : les soutènements devront être réalisés par la création de murets en pierres ou enduits.

Façades :

Sont interdits :

Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.),

Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc.).

Zone U, secteurs Ub :

Façades :

La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Toitures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. La couleur rouge est interdite.

Zone U, secteur U1 (hors Ub) :

Façades :

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les textures d'enduits seront : talochée, frotasée ou grattée fin.
- Soit en pierres apparentes.

Toitures :

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les toitures terrasses ne sont autorisés que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment,
- les pentes de toit devront être voisines de 30 % (sauf dans le cas des toitures terrasses).
- les génoises en gouttereau sont obligatoires.

Couvertures de toitures :

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons rouge-brun (marron exclu).

DÉCLARATION DE PROJET N° 1 - PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT MONTAN - 24 FÉVRIER 2016 -

Clôtures :

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,25 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit,

- les portails devront être simples, dans l'esprit de la construction.

En limite séparative, outre les types de clôtures autorisés ci-dessus, on pourra réaliser un mur plein, enduit ou en pierres apparentes, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

Annexes :

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont toutefois autorisées.

Secteur Ua (hors Ub) :

Façades :

Les façades devront être enduites ou en pierres apparentes. Dans le cas d'un traitement en pierres apparentes, l'appareil des pierres devra être horizontal. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Enduits :

Pour les bâtiments en pierres, les enduits de façade seront de type « traditionnel », selon les éléments techniques suivants (source SDAP) :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche	
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL	
Guide des recommandations architecturales – 2001 modifié en 2003	
Les enduits extérieurs	Fiche conseil n° 395
Les formulations d'enduits et de mortier à la chaux naturelle	

D.T.U. 26-1 chapitre 11 Nouvelle norme NFP 15-311 définissant les chaux de construction (AFNOR janvier 1996)

Les types de chaux : chaux calcaïques CL
 chaux dolomitiques DL
 chaux hydrauliques naturelles NHL

Les classes de résistance (R_{c28} correspond à la résistance à la compression à 28 jours)

L'utilisation de la chaux pour restaurer les constructions anciennes ne correspond pas à une mode, mais aux exigences du bâti ancien (Cahiers de l'ANAH N°82 - 1997).

Les chaux aériennes contiennent de l'oxyde et hydroxyde de calcium (calcaire le plus pur) durcissant à l'air sous l'effet du dioxyde de calcium présent dans l'air (carbonatation).

Les chaux hydrauliques naturelles contiennent de la silice et des aluminés faisant en partie prise dans l'eau et à l'air.

Des études récentes démontrent que la plupart des chaux utilisées sont au moins faiblement hydraulique. Les enduits réalisés jadis seraient « monomasse » c'est à dire à plusieurs couches mais de dosage identique. A priori, il n'y aurait pas eu de gobetis et une adaptation de la granulométrie du sable dans la couche de finition. Une première passe est néanmoins souhaitable pour des pierres froides. Cette analyse pose évidemment la problème de l'inadaptation du D.T.U. actuel (cahiers techniques du bâtiment N°168 de février 1996).

La résistance mécanique de l'enduit doit être impérativement inférieure à celle du support (adhérence et transfert de la vapeur d'eau du support vers la couche de parement). Une valeur d'environ 3.5 MPa est satisfaisante pour les chaux hydrauliques (issue d'études physique et historique).

1/ ENDUIT : 3 couches à dosage dégressif

GOBETIS : 400 - 500 kg/m³ de sable sec
DRESSAGE : 300 - 350 kg/m³ de sable sec
FINITION : 150 - 250 kg/m³ de sable sec prévoir 200-250 kg/m³

2/ ENDUIT : CL ou DL (Anciennement chaux aérienne éteinte pour le bâtiment) - Densité 0,5

Chaux idéale pour les badigeons, la fresque et la décoration

GOBETIS : 0 à 7 vol. CL pour 10 vol. de sable sec
DRESSAGE : 5 vol. CL pour 10 vol. de sable sec
FINITION : 4 vol. CL pour 10 vol. de sable sec

3/ ENDUIT : NHL (Chaux Hydraulique Naturelle) préconisée en milieu montagnard

Regarnissage des maçonneries, enduit à pierres vues et jointolement - Densité 0,8

Il existe globalement 3 classes de résistance ; les plus adaptées étant la chaux à indice 2 ou 3.5.

Il faut distinguer les supports anciens des neufs, mais également le type de réfection totale ou partielle.

GOBETIS : 5 vol. NHL pour 10 vol. de sable sec
DRESSAGE : 4 vol. NHL pour 10 vol. de sable sec
FINITION : 3 vol. NHL pour 10 vol. de sable sec

4/ ENDUIT : CHAUX AIMOS (St Gaudens) EN PATE ou BATICAL (Nice)

GOBETIS : 1 vol. pour 3 vol. de sable sec
DRESSAGE : 1 vol. pour 4 vol. de sable sec
FINITION : 1 vol. pour 4,5 vol. de sable sec

5/ ENDUIT : PLATRE et CHAUX (M.P.C. : Mortier Plâtre et Chaux) D.T.U. 26-1 chap. 12

Utiliser du plâtre gros de construction (NF B 12-301) monocouche jusqu'à 8 cm d'épaisseur, frais sur frais recoupé au « Berthelet »

Pour les encadrements de baies (chalet traditionnel), largeur 15 à 20 cm

ENDUIT : 3 vol. plâtre gros
 : 2 vol. sable sec
 : 1 vol. chaux CL (pas de NHL possible)

DÉCLARATION DE PROJET N° 1 - PLAN LOCAL D'URBANISME -
COMMUNE DE SAINT MONTAN - 24 FÉVRIER 2016 -

Secteur Ua (hors Ub) :

Pour les constructions récentes qui n'ont pas été réalisées en pierres, les en-duits de façades devront être frottassés fins.

Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits,

Les façades en pierre d'arrachement sont interdites,

Les pierres apparentes en chaînage d'angle sont autorisées.

Baies et menuiseries extérieures :

- les bardages sont interdits,
- les volets roulants sont interdits.
- Les baies et menuiseries respecteront les principes suivants (Source SDAP) :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche					
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL					
Guide des recommandations architecturales - 2000 modifié en 2004					
Les baies		Fiche conseil n°420			
Traitement des encadrements et des appuis					
<p>SCHEMA DE PRINCIPE</p> <p>1. baie plus haute que large menuisée avec encadrement, largeur 17-20cm (surépaisseur ou badigeon)</p> <p>2. baie avec encadrement en saillie et appui mouluré</p> <p>3. baie rénovée avec appui béton en saillie et préfabriqué</p> <p>4. découpe des pierres par l'enduit</p> <p>5. appui réalisé avec une bavette prélaquée du ton de la façade</p> <p>6. glacis et ébrasement en mortier de chaux servant d'encadrement</p> <p>7. linteau et jambage béton en retrait du nu extérieur pour passe d'enduit</p>					
	<p>PAS D'ENDUIT CIMENT PAS D'APPUIS SAILLANTS EN BETON</p>	<p>LINTEAU NEUF, JAMBAGE ET CHAINAGE EN RETRAIT DU NU EXT</p>	<p>Réalisation d'enduit affleurant sans découpe aléatoire des pierres</p>	<p>Protéger les pierres tendres et gélives</p>	
	<p>Enduit à la chaux</p>	<p>Conserver les décors peints</p>	<p>Protéger la mollasse par silicate d'éthyl</p>		

DÉCLARATION DE PROJET N° 1 - PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT MONTAN - 24 FÉVRIER 2016 -

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche	
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL	
Guide des recommandations architecturales - 2007	
Les baies	Fiche conseil n° 452C
Transformation des portes avec vitrage sur baie cintrée	
SCHEMA DE PRINCIPE	
1. porte de grange existante	
2. vantaux existant en bois	
3. encadrement peint ou en pierres	
4. porte fenêtre vitrée avec verre sécurisé si nécessaire ; division ternaire de préférence	
5. conservation des vantaux en bois pour fermeture	
6. imposte fixe vitrée	
7. allège pleine en panneau bois	
8. protection par grille intérieur, store ; pas de volet roulant extérieur	
<p>PROJET NON CONFORME :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réalisation avec allège pleine maçonnerie - baie standardisée - fermeture sans rapport avec le caractère des lieux 	
CONSERVER LA FORME CINTRÉE DE LA BAIE	Positionner les menuiseries en retrait côté intérieur
NE PAS MAÇONNER LA PARTIE FIXE EN ALLEGE ; PAS DE VOLET ROULANT VISIBLE	

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche		
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL ARDECHOIS		
Guide des recommandations architecturales - 2008		
Les baies	Fiche conseil n° 425	
Proportion des baies et typologie urbaine		
CROQUIS DE PRINCIPE		
1 - fenêtres existantes avec principe de dégressivité (baies moins hautes en fonction des niveaux)		
2 - la réduction de la baie et de la menuiserie par une allège en maçonnerie et la pose d'un volet roulant nuit à la composition de la travée et aux proportions des baies		
3 - allège vitrée ou panneaux		
4 - niveau réglementaire d'allège de sécurité (en fonction de la norme en vigueur)		
5 - traverse haute et meneau en petit-bois large		
6 - niveau de plancher		
Si l'allège non réglementaire: introduire un garde-corps ou une barre d'appui (bois ou métal selon le cas)		
Respecter le principe de composition et de division des baies et menuiseries		
Pas de réduction de taille par bouchage		
Pas d'élargissement en rupture avec la composition		
<p>Illustrations de principe issue de la brochure de l'entreprise Proud et de Mémoire d'hier de M. Riou (éd de Borée)</p>		
Conserver la dimension existante de l'ouverture pour profiter de l'ensoleillement	penser au garde-corps	Respecter la typologie urbaine et la composition - volet, serrurerie, décor

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche		
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL		
Guide des recommandations architecturales - 2000		
Les baies	Fiche conseil n° 475	
Les volets intérieurs		
SCHEMA DE PRINCIPE		
1 Fixation du volet intérieur sur le dormant		
2 Fixation du volet intérieur sur le cadre ouvrant		
Alternative urbaine : volets à persiennes métalliques peints d'un ton neutre se rabattant dans l'épaisseur de l'embrasement		
VOLETS INTERIEURS A PRIVILEGIER POUR EVITER TROP DE BOIS VISIBLE EN FAÇADE		

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ardèche		
RESTAURATION DU BATI TRADITIONNEL		
Guide des recommandations architecturales - 2000		
Les baies	Fiche conseil n° 471	
Les volets bois à cadre et lames		
SCHEMA DE PRINCIPE		
POSITION FERMEE		
1. lames épaisses de largeur différente		
2. ferrures de style ou de récupération		
POSITION OUVERTE		
3. cadre visible en bois avec chanfrein		
4. menuiserie en bois traditionnelle avec petits bois (nombre à déterminer selon l'époque)		
TEINTE USUELLE: gris clair, rouille, vert sombre, brun-rouge		
Modèle récent		
Position fermée Position ouverte		
4 - Volet DAUPHINOIS épaisseur 51 ou 57 mm - Sapin ou Exo		
Alternative urbaine : volets à persiennes métalliques peints d'un ton neutre se rabattant dans l'épaisseur de l'embrasure	PAS DE PANACHAGE DE DIVERS TYPES DE VOLETS	VOLETS INTERIEURS A PRIVILEGIER POUR EVITER TROP DE BOIS VISIBLE EN FAÇADE

Secteur Ua (hors Ub) :

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées, seulement si elles génèrent une sur épaisseur faible par rapport au niveau du matériau de couverture. Les fenêtres de toit sont limitées à deux par pan de toit et leur surface à 1 m² par fenêtre. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Toitures :

- les pentes de toit devront être voisines de 30 %.
- Les toits à un pan ne sont autorisés que dans les cas suivant :
 - pour les extensions des constructions existantes (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage, par exemple), quand la pente de toit de l'extension présente le même pourcentage que la pente de toit du bâtiment principal.
 - pour les annexes implantées à l'alignement des voies publiques (quand l'annexe se trouve dans le prolongement de la clôture).
- Les passes de toiture seront de type génoises avec deux rangs de tuiles au minimum, passées sur chevrons bois chantournés, corniches pierres et analogues. les génoises préfabriquées sont proscrites.
- Les passes de toiture en pignon sont interdites, sauf en retour de génoises.

Couvertures de toitures :

Les toitures seront couvertes de tuiles canal, dans les tons des tuiles anciennes du village.

Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli.

Clôtures :

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

Les clôtures nouvelles seront constituées par un mur en pierres apparentes, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 1,80 mètres, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement.

Les tuiles sur les murs de clôture sont interdites. Seuls sont autorisés les chaperons de mortier ou une couverture en pierres.

Éléments techniques divers posés en façade ou en pignon sur rue :

- Les caissons de climatisation posés en façade ou pignon sur rue sont interdits,
- les câbles et tuyauteries directement posés en façade ou pignon sur rue sont interdits. Ils devront être intégrés dans une ou plusieurs gaines techniques, soit internes au bâtiment, soit encastrées dans le mur sans surépaisseur par rapport au nu du mur. Seules les descentes d'eau pluviale de toiture peuvent être directement posées en façade ou en pignons sur rue, sous réserve qu'elles soient verticales et sensiblement à l'arrête entre façade et pignon,

Article U 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Zone U, secteur U1 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les bureaux et commerces : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.
- Pour les hôtels : 1 place pour une chambre.
- Pour les bars restaurants : 4 places par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.
- Pour les hôtels/restaurants : 2/3 de la somme des places exigées pour chacune des destinations,
- Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.
- Pour les logements individuels, parmi les places de stationnement créées, chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement (recul du portail par rapport à la clôture permettant le stationnement d'une voiture au moins).

Secteurs Ua et Ub :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Article U 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et fl oraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ... Les surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Zone U : Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Secteur Ua et Ub : Il n'est pas fixé de règle particulière.



ANNEXE - NUANCIER IMPOSÉ DES COULEURS DES FACADES

blanc 0000	blanc cassé 001	rose clair 002	pierre rosée 005	orange clair 083	ocre rosé 086	gris perle 091	rose antique 092
rose foncé 006	ocre orangé 007	beige 009	beige-ocre 010	brun doré 096	sable blond 097	ocre flamboyant 098	jaune dune 101
brun 012	brun foncé 013	pierre claire 015	ton pierre 016	rose ambré 102	orange flamboyant 103	rouge tuile 106	rose cuivre 107
pierre foncé 017	jaune 019	crème 041	brun clair 044	cendré beige foncé 202	cendré beige clair 203	beige clair 207	gris bleuté clair 209
ocre-rouge 049	vert albâtre 053	rose flamboyant 057	rose moyen 058	bleu grisé 210	blanc bleuté 211	terre beige 212	ocre rompu 215
vert jade 059	ton brique 080	orange foncé 081	rose orangé 082	CENDRE VERT 268	pierre grisée 279	Blanc calcaire 370	Terre d'arène 545

OK = couleur acceptée

ZONE Uli

Cette zone urbaine correspond au lotissement de La Lichère, aujourd'hui réalisé. Dans cette zone U, on a repris les prescriptions définies pour le lotissement et notamment les règles d'implantation des constructions, dans un souci d'intégration au site.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

Article Uli 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Artisanal,
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Article Uli 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- les constructions à usage mixte d'habitation et de services non nuisants pour l'habitat, sous réserve que la surface des locaux à usage de services soit inférieure ou égale à 50 % de la S.H.O.N. construite.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL



Article Uli 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Uli 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Eaux pluviales :
les eaux pluviales et de ruissellement seront récupérées sur chaque terrain et évacuées par l'intermédiaire de puits filtrants ou de stockage. Aucun rejet d'eaux pluviales ou de ruissellement sur le domaine public n'est autorisé.
- Eaux usées :
 - les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement,
 - toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales,
 - en cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité :

- la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain.

Téléphone – Réseaux câblés :

- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

Article Uli 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article Uli 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter conformément aux prescriptions du plan annexé au présent règlement.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article Uli 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter conformément aux prescriptions du plan annexé au présent règlement et respecter notamment les obligations d'implantations en limite séparatives et les angles d'implantations lorsque ceux-ci sont mentionnés sur le plan.

En cas d'accolement en limite séparative, le mur construit en limite, (fondation et toiture comprise), devra raser cette limite sans dépassement ni retrait, sauf en cas d'édification d'un mur mitoyen.

Lorsqu'une limite séparative est constituée par un clapas (mur en pierres sèches préexistant), le recul minimum des constructions par rapport à la base du clapas sera de 3,00 m.

En l'absence de Clapas, le recul minimum d'une construction par rapport à une limite sur laquelle elle n'est pas implantée est de 4,00 m.

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article Uli 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions devra respecter le plan de composition annexé au présent règlement.

Article Uli 9– emprise au sol des constructions

A l'exception des annexes, les constructions devront être situées à l'intérieur des rectangles d'implantation définis dans le plan de composition annexé au présent règlement.

Article Uli 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

Article Uli 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R 111-21 du code de l'urbanisme :

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

Article Uli 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article Uli 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Il n'est pas fixé de règle particulière.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Uli 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONES AUa et AUb

Ces zones, à vocation principale d'habitat, ont pour objet d'assurer un développement organisé. Les réseaux publics au droit des zones sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour toute la zone (zone AUa), soit au coup par coup (secteur AUb), le cas échéant, sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire que les projets ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

Pour certaines zones, les réseaux publics sont insuffisants, mais ont été programmés à court terme. Les terrains ne deviendront effectivement constructibles que lorsque les réseaux publics auront été réalisés.

On distingue les secteurs AUa1 et AUb1, à assainissement non collectif.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

Article AUa/AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - artisanal
 - d'entrepôt commercial,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Article AUa/AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone AUa

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de services,
- les constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 150 m²,

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement.

Zone AUb

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de services,
- les constructions à usage de commerce, à condition que leur surface de vente soit inférieure ou égale à 150 m²,

Sous réserve :

- que les constructions et leur organisation soient compatibles avec les orientations d'aménagement et que les équipements internes à la zone, prévus dans les orientations d'aménagement soient suffisamment avancés pour accueillir les constructions projetées.

Zone AUa et zone AUb : sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines, les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.
- Les affouillements ou exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUa/AUb 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.



Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AUa/AUb 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

- Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

Eaux usées :

Zones AUa et AUb

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Secteurs AUa1 et AUb1

Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le Schéma Général d'Assainissement.



Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article AUa/AUb 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Zones AUa et AUb

Non réglementé

Secteurs AUa1 et AUb1

La taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions définies par le Schéma Général d'assainissement.

Article AUa/AUb 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou des chemins privés en tenant lieu.

Les constructions devront être implantées à 12,5 m au moins de l'axe des routes départementales,

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- le recul minimum des constructions par rapport au bord des voies propres aux opérations d'ensemble est ramené à 2 m,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article AUa/AUb 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article AUa/AUb 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article AUa/AUb 9 – emprise au sol des constructions

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 60 % de la surface du terrain support des constructions.

Article AUa/AUb 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Sauf indication contraire portée au plan, la hauteur en tous points des constructions est limitée à 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Article AUa/AUb 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

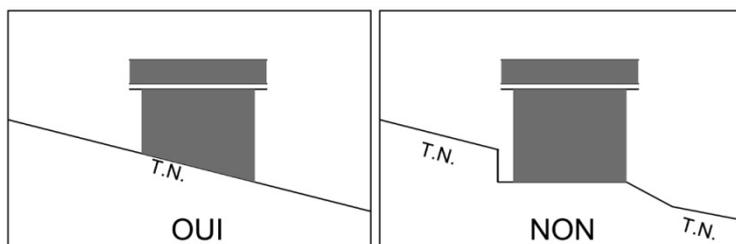
Reste applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Reste applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Adaptation au terrain



Les constructions devront être intégrées à la pente.

Les déblais et remblais devront être limités au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment. Les enrochements sont interdits : les soutènements devront être réalisés par la création de murets en pierres ou enduits.

Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.),
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc.)

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les textures d'enduits seront : talochée, frotasée ou grattée fin.
- Soit en pierres apparentes.

Toitures

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les toitures terrasses ne sont autorisées que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment,
- les pentes de toit devront être voisines de 30 % (sauf dans le cas des toitures terrasses).
- les génoises en gouttereau sont obligatoires.

Couvertures de toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons rouge-brun (marron exclu).

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,25 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit,
- les portails devront être simples, dans l'esprit de la construction.

En limite séparative, outre les types de clôtures autorisés ci-dessus, on pourra réaliser un mur plein, enduit ou en pierres apparentes, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont toutefois autorisées.

Article AUa/AUb 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les bureaux et commerces : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.
- Pour les hôtels : 1 place pour une chambre.
- Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 25 m² de S.H.O.N.

Article AUa/AUb 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ... Les surfaces libres ou réservées aux extensions seront engazonnées et plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble (lotissements, permis valant division...) devront avoir au minimum 10 % de la surface totale traitée en espaces communs aménagés et plantés. Ces espaces communs devront posséder une superficie suffisante pour constituer des aires de jeux ou des jardins (par exemple). Ils devront par ailleurs être facile d'accès : les morceaux de terrains reliquats des aménagements (talus, petites parties de terrains enclavés, bandes de terrain entre la voirie et les lots...) ne seront pas comptabilisés dans les 10 % obligatoires.

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

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AUa/AUb 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

ZONES IAU (IAU1, IAU2)

Zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. On entend par « opération d'aménagement d'ensemble » une opération portant sur l'ensemble **d'une** des deux zones, chacune d'entre elles pouvant s'urbaniser séparément et à des échelles de temps différentes, indépendamment l'une de l'autre.
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.
- Les permis d'aménager ne pourront être délivrés qu'après l'engagement des travaux prévus sur la route départementale et relatifs à l'établissement d'une liaison piétons/ cycles entre la zone IAU1 et la cité du barrage.

On distingue :

- la zone IAU1, correspondant à la zone A Urbaniser des Tuilières (riveraine de la R.D.86).
- la zone IAU2, correspondant à la zone A Urbaniser des Tuilières (sur le plateau),

Dans un objectif de mixité sociale, dans la zone IAU1, au moins 20 % des logements des programmes des opérations d'aménagement d'ensemble devront être affectés aux catégories de logements locatifs aidés et/ou de logements en accession sociale à la propriété (la zone IAU2 n'est pas concernée par cette disposition).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

Article IAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article IAU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans la zone IAU1 :

- **que le programme de logements comporte au moins 20 % de logements affectés aux catégories des logements locatifs aidés et/ou des logements en accession sociale à la propriété.**
- **que les travaux relatifs à l'établissement d'une liaison piétons/ cycles entre la zone IAU1 et la cité du barrage le long de la R.D.86 soient engagés.**

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article IAU 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division, chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IAU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de l'Ardèche.

Article IAU 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

- Volumes de rétention :
- au minimum de 100 l/m² imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

- Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en enrobé. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article IAU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.



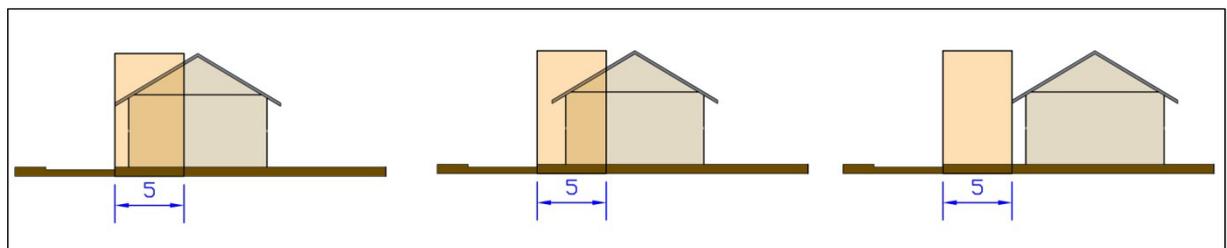
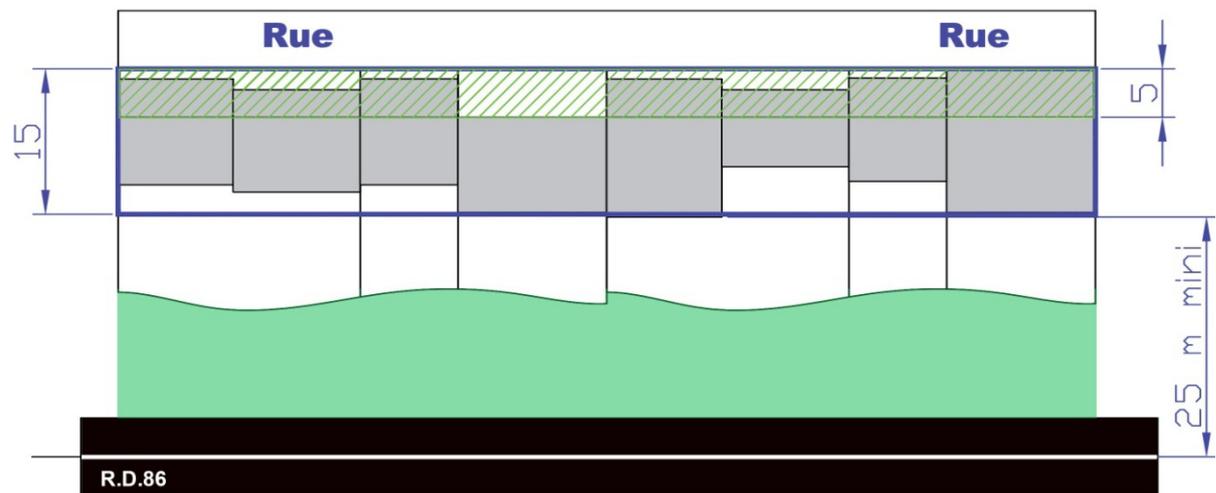
Article IAU 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone IAU1

- Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de **25 m par rapport à l'axe de la R.D.86.**
- Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de **6 m par rapport à l'axe du chemin de La Montagne.**

Implantations par rapport à la voie interne principale de desserte de la zone, coté Sud de cette voie :

- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement de la voie, tous points de la façade la plus proche de l'alignement (dépassées de toitures et balcons compris) devront être édifiées à 0 mètres au moins et à 5 mètres au plus de l'alignement :



Implantation la plus proche possible de la rue au regard de la règle.	Implantation « intermédiaire » possible au regard de la règle.	Implantation la plus éloignée possible de la rue au regard de la règle.
---	--	---

Implantations par rapport à la voie de desserte des constructions, coté Nord de la voie :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement.

Toutefois (coté Sud comme coté Nord) :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Zone IAU2

- Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de **6 m de l'axe des voies et emprises publiques.**

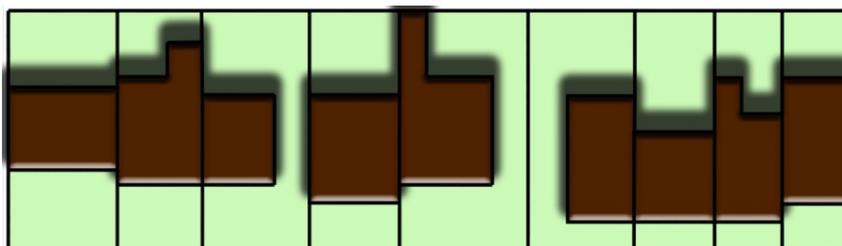
Toutefois :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

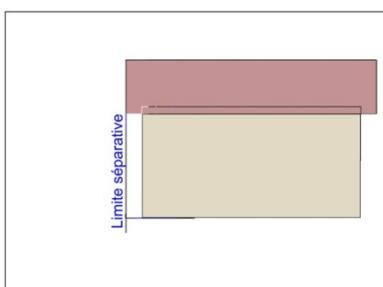
Article IAU 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone IAU1 - En front de R.D.86

- Les constructions devront s'implanter sur une limite séparative latérale au moins, de manière à former un front bâti semi ouvert.

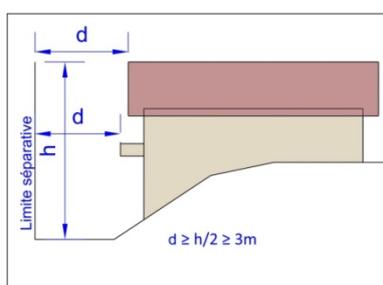


Zone IAU1 (hors front de R.D.86) et Zone IAU2



Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

OU



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois (pour les zones IAU1, IAU2) :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Article IAU 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article IAU 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article IAU 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

Dans la zone IAU1, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres.

Dans la zone IAU2, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres.

Toutefois :

- la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article IAU 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Volumétries

Dans la zone IAU1, les logements construits en front de R.D.86 devront présenter des volumétries formant des ensembles homogènes sans décrochages importants de hauteurs :



NON



OUI

Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - soit en pierres apparentes, (ou matériau d'aspect similaire à la pierre),
- Les constructions en bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique :

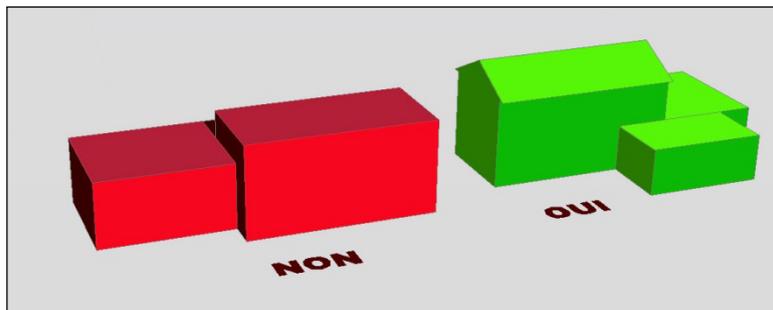


Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35 % sauf :
 - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Panneaux solaires

L'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore. Les clôtures devront être perméables aux eaux de ruissellement.

La hauteur des clôtures se mesure comme la différence de niveau entre tout point de l'ouvrage et le sol à son aplomb :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.

- en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures seront doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

Toutefois :

pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article IAU 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...),
- Et une place en parking commun de surface pour 4 logements dans la zone IAU1.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

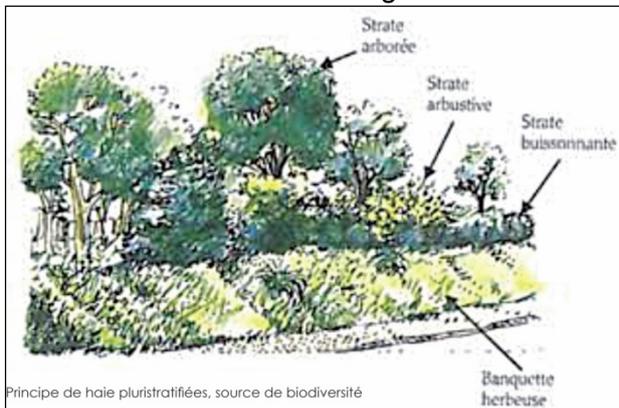
Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Article IAU 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Entre les haies et clôtures végétales seront réalisées selon les caractéristiques suivantes :



Pour la zone IAU1, le talus planté sera élaboré selon le même principe de trame végétale (haie continue et dense).

A l'entrée de la zone sera aménagé un espace d'apport volontaire et de tri sélectif.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article IAU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.



ZONE AU

Les zones AU sont à vocation d'urbanisation future. Leur ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Deux des zones AU du P.L.U. ne sont actuellement pas desservies par le réseau d'eaux usées. Elles pourront donc être ouvertes à l'urbanisation une fois les équipements nécessaires réalisés pour assurer la desserte par le réseau et le traitement des effluents dans une station d'épuration.

La zone AU de la cité du barrage ne dispose pas d'accès suffisamment bien dimensionnés sur la R.D.86 pour assurer des entrées sorties dans la zone dans de bonnes conditions de sécurité. Elle pourra donc être ouverte à l'urbanisation une fois les aménagements routiers nécessaires réalisés.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non définies à l'article AU 2 sont interdites

Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés : les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article AU 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles



Non réglementé.

Article AU 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter à 10 mètres au moins de l'axe des voies communales.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article AU 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures), sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article AU 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article AU 10 – hauteur maximale des constructions

Non réglementé



Article AU 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Non réglementé.

Article AU 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article AU 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUt

Il s'agit d'une zone constructible, à vocation de loisirs et de tourisme. Cette zone particulièrement sensible d'un point de vue paysager, fait l'objet de prescriptions spécifiques concernant l'implantation des constructions et leur aspect extérieur. En outre, conjointement au règlement de la zone, ont été définies des orientations d'aménagement que le pétitionnaire devra intégrer dans son projet.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

Article AUt 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et de commerce non liées et nécessaires à l'activité de camping,
 - agricole,
 - artisanal
 - industriel,
 - d'entrepôt commercial,
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

Article AUt 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés

- les aires de camping et de caravanage,
- les constructions à usage d'hébergement touristique, sous réserve que ces constructions soient individuellement d'une Surface Hors Œuvre Nette inférieure ou égale à 35 m² et qu'elles soient situées dans le secteur 2 repéré dans l'orientation d'aménagement,
- Les aires de jeux et de sport liés et nécessaires au camping et au caravanage,
- les constructions à usage de commerces et de services, liées et nécessaires au fonctionnement du camping, sous réserve qu'elles soient situées dans le secteur 1 repéré dans l'orientation d'aménagement et à condition que leur surface de vente cumulée totale soit inférieure ou égale à 250 m² pour toute l'opération d'aménagement d'ensemble,
- les bars et restaurants, dans le secteur 1 repéré dans l'orientation d'aménagement et sous réserve que la Surface Hors Œuvre nette totale des bâtiments liée à ces activités soit inférieure ou égale à 250 m² pour toute l'opération d'aménagement d'ensemble,
- les piscines et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient situées dans le secteur 1 repéré dans l'orientation d'aménagement,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat, et situées dans le secteur 1 de l'orientation d'aménagement.

Sous réserve :

- que les constructions et emplacements de camping soient réalisés dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble,
- que l'opération d'aménagement d'ensemble respecte les orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité.

Sont également autorisés (hors opération d'aménagement d'ensemble)

- l'aménagement des constructions existantes,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUt 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.



Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies et accès propres à l'opération d'aménagement d'ensemble devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Article AUt 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

– Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

– En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



Article AUt 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUt 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale :

- à 10 m de l'axe des chemins communaux,
- à 15 m de l'axe des routes départementales.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article AUt 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article AUt 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

Article AUt 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AUt 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

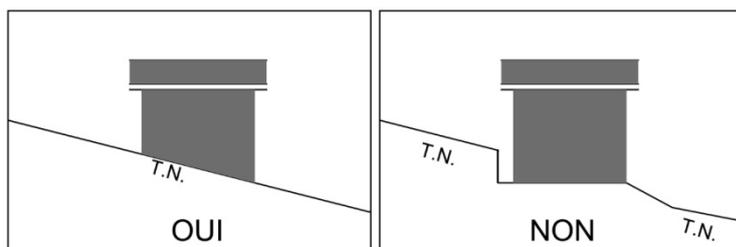
Dans le secteur 1 de l'orientation d'aménagement : la hauteur en tout point de la constructions est limitée à 6 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur 2 de l'orientation d'aménagement : la hauteur la hauteur en tout point de la constructions est limitée à 4 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article AUt 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Adaptation au terrain

Les constructions devront être intégrées à la pente.



Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.),
- Les chalets d'aspect tout bois,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc.),
- Les matériaux industriels de type métal, bardages plastiques... ?

Les façades seront réalisées en pierres ou en combinant la pierre et le bois, afin d'exprimer des aspects extérieurs qui se fondent dans le paysage végétal et minéral local.

Toitures

- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que dans le cadre de compositions visant à insérer les constructions dans le contexte topographique et paysager local,
- les pentes de toit (en dehors des toits terrasses) devront être voisines de 30 %.

Clôtures

Les terrains pourront être clos :

En limite de zone :

- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,50 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes,
- Les clôtures seront doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

A l'intérieur de la zone :

les clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales mélangées, accompagnées éventuellement d'un grillage à mailles tressées d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 m.

Menuiseries extérieures

Dans le secteur 2 de l'orientation d'aménagement, les contrevents devront être en bois peint (lames larges verticales, lames contrariées, lames sur caissons ou volets à jalousie).

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées, seulement si elles génèrent une surépaisseur faible par rapport au niveau du matériau de couverture. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Article AUt 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface.

Article AUt 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont interdites.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages. Les espaces boisés représentés dans les orientations, essentiels à l'intégration paysagère devront être strictement préservés. Seuls les défrichements strictement nécessaires aux voiries et à l'implantation des constructions sont autorisés.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AUt 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,1.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A ET SECTEUR Aa

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue un secteur Aa, où, pour des raisons de protection paysagère et/ou de valeur agronomique des sols, toute construction, y compris agricole est prohibée à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, une partie des zones agricoles est concernée par le P.S.S. du Rhône.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article A2.

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone A

Sont autorisés :

- les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), nécessaires à l'exploitation agricole¹,
- les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de S.H.O.N. (bâti initial+extension). Toutefois, lorsqu'une construction agricole existante (grange, ou habitation avec ses dépendances, par exemple), affiche une surface hors œuvre brute initiale supérieure à 250 m², sa transformation sans extension en construction à usage d'habitation (sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole), est autorisée.

¹ On entend par exploitation agricole : une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la demi-surface d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural.

Secteur Aa

Seuls sont autorisés

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions agricoles existantes, pour les besoins liés et nécessaires à l'activité agricole.

Prise en compte du risque inondation du Rhône

Dans les zones A,B,C du PSS du Rhône, nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole :

Dans les secteurs situés dans une zone d'aléa fort : $H >$ à un mètre d'eau, les terrains sont inconstructibles.

Dans les secteurs situés dans une zone d'aléa modéré : $H <$ à un mètre d'eau :

En secteur déjà urbanisé, les terrains sont constructibles (dans le cadre des occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole), sous réserve du respect de prescriptions relatives à la prise en compte du risque (niveau de plancher et/ou niveau refuge)

Dans les secteurs non urbanisés, les terrains sont inconstructibles.

Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, à condition que les installations sensibles soient situées au-dessus de la cote de la crue de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Les constructions à usage d'habitation doivent être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat et non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

– Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

– **Eaux usées :**

– Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement.

Article A 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement, le terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article A 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan.

En-dehors des marges de reculs définies au plan, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou des voies privées en tenant lieu.

Les constructions devront être implantées à 12,5 m au moins de l'axe des routes départementales,



Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article A 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article A 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) et hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Pour les constructions à usage agricole (constructions à usage d'habitation exclues)

La hauteur maximale est limitée à 10 m.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur en tous points des constructions ne peut excéder 8 m. L'aménagement et l'extension sans surélévation d'une construction d'une hauteur supérieure à 8 m est toutefois autorisée.

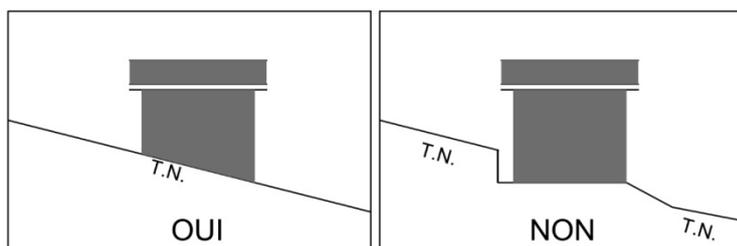
Article A 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Constructions à usage d'habitation

Adaptation au terrain



Les constructions devront être intégrées à la pente.

Les déblais et remblais devront être limités au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment. Les enrochements sont interdits : les soutènements devront être réalisés par la création de murets en pierres ou enduits.

Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.),
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc.)

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les textures d'enduits seront : talochée, frotasée ou grattée fin.
- Soit en pierres apparentes.

Toitures

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les toitures terrasses ne sont autorisées que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment,
- les pentes de toit devront être voisines de 30 % (sauf dans le cas des toitures terrasses).
- les génoises en gouttereau sont obligatoires.

Couvertures de toitures



Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons rouge-brun (marron exclu).

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,25 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit,
- les portails devront être simples, dans l'esprit de la construction.

En limite séparative, outre les types de clôtures autorisés ci-dessus, on pourra réaliser un mur plein, enduit ou en pierres apparentes, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont toutefois autorisées.

Remises, bâtiments agricoles d'architecture ancienne locale

Pour l'aménagement des constructions existantes en pierres, le traitement des façades et de la toiture devra respecter les prescriptions suivantes :

- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. La pose des tuiles sur un matériau de type canalite est autorisée, dans la mesure où ce matériau est totalement invisible depuis l'extérieur, y compris en débord de toiture. L'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

Bâtiments agricoles (hors bâtiments anciens d'architecture locale)

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,
- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit, le beige en façade et le rouge-brun tuile en toiture sont préconisés,
- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante,
- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes (notamment pour l'intégration à la pente).

Article A 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Chaque terrain support d'une construction à usage d'habitation devra comporter un parking privatif non clos, d'une capacité minimum de 1 place de stationnement (voir principe en fin de document).

Article A 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être composées d'arbres d'essence locale (tilleuls, micocouliers...), conformément à la tradition locale. Les essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

Les bâtiments d'élevage et les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en gouttereau au moins).

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s'agit de zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N, le principe est celui de l'inconstructibilité, dans un souci de sauvegarde. Le code de l'urbanisme laisse toutefois la possibilité de définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. On distingue donc :

- le secteur Nh, où sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
- le secteur Ni, qui correspond aux équipements sportifs et de loisirs de la commune,
- le secteur Nt, destiné à l'accueil de constructions à usage de touristique.
- le secteur Nf, qui correspond au domaine concédé de la Compagnie Nationale du Rhône.

➤ En outre, une partie des zones naturelles est concernée par le P.S.S. du Rhône.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Seules les occupations et utilisations du sol définies à l'article N2 sont autorisées.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seuls sont autorisés en zone N :

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- L'aménagement sans extension et sans changement de destination des constructions existantes.

Sont autorisés, dans le secteur Ni seulement, en plus des occupations du sol autorisées en zone N :

- les aires de jeux ouvertes au public et leurs annexes,
- les équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes.

Sont autorisés, dans le secteur Nt seulement, en plus des occupations du sol autorisées en zone N :

- les constructions à usage de tourisme (gîtes, chambres d'hôtes) et leurs annexes (y compris les piscines et leurs annexes), sous réserve que l'emprise au sol de chaque construction soit inférieure ou égale à 50 m² et que l'emprise au sol totale des constructions sur le terrain d'assiette soit inférieure ou égale à 250 m².

Sont autorisés, dans les secteurs Nh seulement, en plus des occupations du sol autorisées en zone N :

- l'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes (à l'exception des hangars et constructions à ossature légère, bâtiments d'élevage hors sol), sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (présence des réseaux), dans la limite de 30 % de la surface Hors Oeuvre Brute initiale. En outre, quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 200 m² de SHOB. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 30 m² de SHOB.

Toutefois :

- Lorsqu'une construction existante, affiche une surface hors œuvre brute initiale supérieure à 250 m², sa transformation sans extension avec ou sans changement de destination est autorisée,
- les annexes aux constructions existantes devront être accolées au bâtiment principal ou situées à moins de 15 m du bâtiment principal. Les piscines et leurs annexes pourront s'implanter librement.

Sont autorisés, dans les secteurs Nf seulement, en plus des occupations du sol autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la C.N.R. et en général toutes celles réalisées par la C.N.R. dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des Services de tutelle de celle-ci.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations de la C.N.R.

Sont autorisés, dans les zones de carrière seulement, en plus des occupations du sol autorisées en zone N :

Dans la zone de carrière repérée sur le plan de zonage sont en outre autorisées l'exploitation et l'ouverture de carrières, les constructions, installations et ouvrages liés et nécessaire à l'exploitation de la carrière.

Prise en compte du risque inondation du Rhône

Dans les zones A,B,C du PSS du Rhône, nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle :

Dans les secteurs situés dans une zone d'aléa fort : $H >$ à un mètre d'eau, les terrains sont inconstructibles.

Dans les secteurs situés dans une zone d'aléa modéré : $H <$ à un mètre d'eau :

En secteur déjà urbanisé, les terrains sont constructibles (dans le cadre des occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur de la zone naturelle concernée), sous réserve du respect de prescriptions relatives à la prise en compte du risque (niveau de plancher et/ou niveau refuge)

Dans les secteurs non urbanisés, les terrains sont inconstructibles.

Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, à condition que les installations sensibles soient situées au-dessus de la cote de la crue de référence.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Les constructions à usage d'habitation doivent être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les occupations et utilisations du sol autres que l'habitat et non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

– Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire).

– **Eaux usées :**

– Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement.

Article N 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.



Article N 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan.

En-dehors des marges de reculs définies au plan, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article N 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article N 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 9 – emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) et hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur en tout point des constructions ne peut excéder 8 m. L'aménagement l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Toutefois :

- dans la zone de carrière, pour les constructions, ouvrages et installations techniques liées et nécessaire à l'exploitation, la hauteur n'est pas limitée,
- la hauteur n'est pas limitée dans le secteur Nf, pour les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la C.N.R.

Article N 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

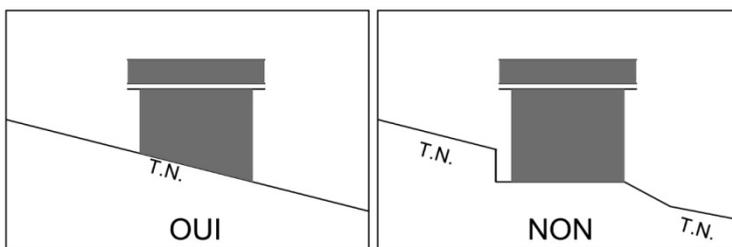
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Constructions à usage d'habitation

Reste applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Adaptation au terrain



Les constructions devront être intégrées à la pente.

Les déblais et remblais devront être limités au strict nécessaire à l'implantation du bâtiment. Les enrochements sont interdits : les soutènements devront être réalisés par la création de murets en pierres ou enduits.

Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc.),
- Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc.)

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les textures d'enduits seront : talochée, frotasée ou grattée fin.
- Soit en pierres apparentes.

Toitures

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les toitures terrasses ne sont autorisées que dans le cas de volumes secondaires accolés au volume principal du bâtiment,
- les pentes de toit devront être voisines de 30 % (sauf dans le cas des toitures terrasses).
- les génoises en gouttereau sont obligatoires.

Couvertures de toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans les tons rouge-brun (marron exclu).

Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,25 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit,
- les portails devront être simples, dans l'esprit de la construction.

En limite séparative, outre les types de clôtures autorisés ci-dessus, on pourra réaliser un mur plein, enduit ou en pierres apparentes, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont toutefois autorisées.

- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. La pose des tuiles sur un matériau de type canalite est autorisée, dans la mesure où ce matériau est totalement invisible depuis l'extérieur, y compris en débord de toiture. L'extension ou la réfection de la toiture dans le matériau déjà présent est tolérée,
- les proportions des baies devront être préservées. Les baies nouvelles devront présenter des proportions similaires aux baies anciennes existantes.

Article N 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être composées d'arbres d'essence locale (tilleuls, micocouliers...), conformément à la tradition locale. Les essences d'ornement, de type thuyas, forsythia...devront être évitées.

En doublement des clôtures, les haies vives sont tolérées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle particulière