

SAINT JUST D'ARDÈCHE



Plan Local d'Urbanisme



IVa REGLEMENT



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
<i>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 4 –Risques naturels</i>	<i>2</i>
<i>Article 5 - Division du territoire des zones :.....</i>	<i>3</i>
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
<i>Zone UA.....</i>	<i>6</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>16</i>
<i>Zone UE.....</i>	<i>27</i>
<i>Zone Ui.....</i>	<i>32</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	39
<i>Zone IAU</i>	<i>40</i>
<i>Zone IAUi.....</i>	<i>50</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	57
<i>Zone A.....</i>	<i>58</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	71
<i>Zone N.....</i>	<i>72</i>



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 Just d'Ardèche.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.

2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux 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.

Article R 111-26 : 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 111-27 : 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.



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.

L'arrêté préfectoral N° 2011357-0012 du 23/12/2011, a procédé au classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal. Seule la R.D.86 est concernée. Elle classée en catégorie 3 dans sa traversée de Saint Just d'Ardèche (hors zone agglomérée) et en catégorie 4 en zone agglomérée. La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la R.D.86 est de 100 m en catégorie 3 et de 30 m en catégorie 4 (voir plan et arrêté en annexes du P.L.U.).

ARTICLE 4 – RISQUES NATURELS

Retrait-gonflement des argiles

La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été établie pour délimiter les zones sensibles et développer la prévention du risque. Cette cartographie est accessible sur le site internet suivant : www.argiles.fr. La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site argiles.fr. Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

Plans de Prévention des Risques

Une partie du territoire de la commune a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

le P.P.R. a valeur de Servitudes d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R. s'applique donc dans les zones qu'il recouvre, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans les règlements graphique et écrit du P.L.U. pour chacune des zones concernées par le risque.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R. on se reportera à ce document, en annexes du P.L.U.

ARTICLE 5 - DIVISION DU TERRITOIRE DES ZONES :

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

Les zones urbaines

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

- La zone UA, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au centre historique et aux faubourgs, constitués de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.
- La zone UB, à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat essentiellement pavillonnaires à intermédiaires,
- La zone UE, destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- La zone Ui, principalement destinée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les zones à urbaniser

Les zones IAU / zones à vocation principale d'habitat.

Situées au sein ou dans le prolongement des zones urbaines, 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 et sous réserve que la station d'épuration soit en capacité de traiter la charge polluante induite.

Les zones IAUi / zones à vocation principale d'activités économiques.

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 et de programmation et le règlement, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

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.

On distingue :

- Les secteurs Ap, particulièrement protégés au regard leur rôle prépondérant dans la lecture du paysage et de leur qualité agronomique.
- le secteur At, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant aux terrains d'assiette d'un camping.

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.



Le plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les zones inondables du P.P.R.I.,
- Les trames vertes et bleues, comprenant notamment les zones humides.
Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique :
- Les STECAL (secteurs Nt) correspondant aux secteurs qui accueillent les ginguettes et les équipements de loisirs en bord d'Ardèche.



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

Elle correspond au village historique et à ses faubourgs denses. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. La zone UA est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
 - Industriel,
 - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- 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.
- Les éoliennes (y compris en façade ou en toiture des constructions).

Article UA 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 qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

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

Article UA 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.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m³/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 200 mètres de la construction. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se conformer au Règlement Départemental de DECI.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

➤ Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Avant rejet au réseau, les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention. Tout où partie des eaux pluviales pourra également être infiltrée sur le terrain d'assiette de la construction.

➤ **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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

Electricité :

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.



Gaz :

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Article UA 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

1) Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies. Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

2) Des implantations autres que celles visées au paragraphe 1 seront possibles, sous réserve du respect des dispositions de l'article UA 7 :

a/ Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant moins de 15m de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement.

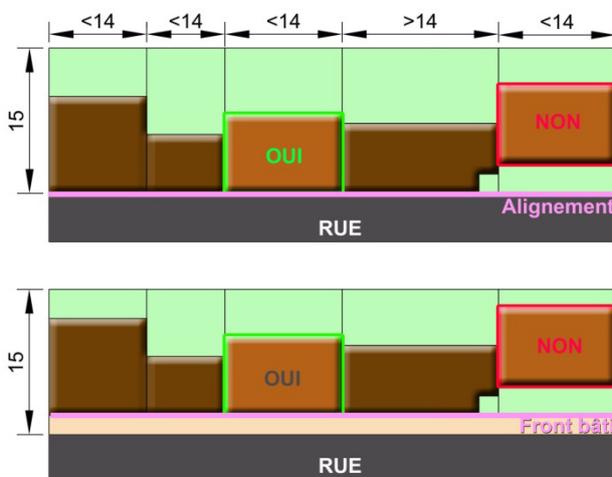
b/ Lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant déjà en retrait.

3) Des adaptations au paragraphe 1 sont admises pour l'aménagement des constructions existantes.

4) Des adaptations au paragraphe 1 ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles sur un îlot à remodeler.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1m minimum de l'emprise des voies (publiques ou privées).

Les saillies sur l'alignement ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 6 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80m de profondeur.



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



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 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 librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

1 - Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, tout bâtiment doit être édifié en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette. Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par un mur.

Si par application de l'article UA 6, une construction s'établit en recul de l'alignement, la bande de 15 mètres définie au 1/ recule d'autant dans la mesure où les prospectes en fond de terrain peuvent être respectés sans adaptation.

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.

2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1, ci-dessus, peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un terrain de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

Sont exclus des règles de recul les éléments d'architecture suivants :

- les marquises de petites dimensions,
- les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée,
- les corniches,
- les débords de toit.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1m minimum des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions du paragraphe précédent ne s'applique pas lorsque :

- il s'agit de l'aménagement des constructions dans les volumes existants (1).
- il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment vétuste ou en ruine.

(1) *La Surface de Plancher, la construction ou les volumes existants sont pris en référence à la date d'approbation du PLU.*

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

Non réglementé.

Article UA 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.



Article UA 10 - hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 13 mètres. Toutefois, dans tous les cas, la hauteur sera limitée à celle des immeubles adjacents si elle est inférieure à 13 m.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 2 mètres par rapport au niveau de la chaussée.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel.

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

1. Adaptation au terrain

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2. Aspect des constructions

Les volumes seront simples et de bonne adaptation au terrain. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3. Eléments de constructions

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public. Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmoniseront avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

Aspect des matériaux :

Pour les enduits, seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). voir nuancier



Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont proscrits.

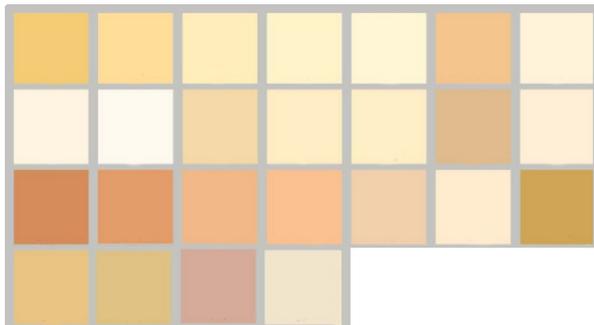
Pour les façades en pierres apparentes existantes les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.

Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Façades construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.



Les polychromies d'enduits sont interdites.

Détails architecturaux:

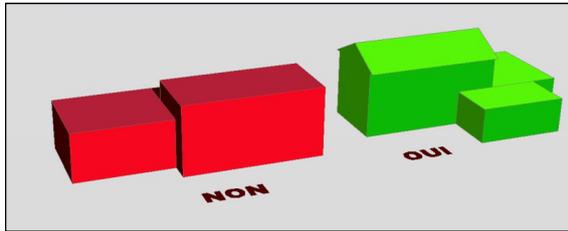
Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux et fumisteries (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

Toitures

- Sauf pour les parties en toit plat, les pentes de toitures seront comprises entre 25% et 35%. Les toitures à quatre pentes ne sont pas admises. Sauf pour les parties en toit plat, la couverture sera en tuiles rondes à l'aspect vieilli, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits.
- Les gouttières devront être en zinc ou en aluminium.
- Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieur à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdites. Les toitures en "souleion" et « tropéziennes » sont admises.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
- 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. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



4 – Menuiseries et ouvertures

Sont seulement autorisées les menuiseries aluminium et bois.

Les couleurs vives sont interdites, le blanc/noir est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les volets en « Z » sont interdits, les volets provençaux sont préconisés. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de baies en pierre devront être conservés. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

5 - Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m, elle est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera en harmonie avec les clôtures voisines.

Elles seront constituées d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes surmonté d'une grille de ferronnerie de style contemporain ou traditionnel.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur et d'aspect pour les murs et murs bahut.

Les portails d'accès doivent être de conception simple en harmonie avec la clôture.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à la date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche, en tôle ou en plaques pleines,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Divers

- les antennes et antennes paraboliques, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public, ils peuvent être masqués par un capotage à claire voie.
- les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- la démolition même partielle, des croix maçonnées et/ou forgées est interdite,
- la démolition même partielle, du puits romain repéré au règlement graphique est interdite.
- le remplacement, l'occultation, la démolition des fenêtres à meneaux sont interdits.
- dans les rues et chemins en calades : sauf aménagements destinés à améliorer la sécurité des usagers, le traitement en pierres sera conservé. Le recouvrement des pierres par un revêtement est interdit. Les restaurations, réparations devront restituer l'appareillage initial des pierres.



Article UA 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. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place jusqu'à 70 m² de surface de plancher et 2 places au-delà. Ces obligations ne s'appliquent pas :
 - dans le cas de la création de logements par extension d'habitations existantes,
 - dans le cas de la création de logements par changement de destination, sauf si le changement de destination concerne la transformation d'un garage en habitation.

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 hôtels :

- 1 place par chambre.

Pour les restaurants :

- 1 place pour 20 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel

- En plus des places créées pour les chambres, il sera créé 5 places de stationnement par tranche comprise entre 0 et 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

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.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article UA 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 bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les 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.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

ZONE UB

Elle correspond pour l'essentiel aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire et intermédiaire situés aux pourtours du village. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone UB est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UB 2,
 - Industriel,
 - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- 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.

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Dans les jardins protégés repérés aux règlements graphiques, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² (l'emprise au sol étant la projection orthogonale au sol de la construction (hors dépassés de toiture)).

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- 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 qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

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

Article UB 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.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m³/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 200 mètres de la construction. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se conformer au Règlement Départemental de DECI.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on traitera *in situ* un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.



➤ **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 :

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Gaz :

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Article UB 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

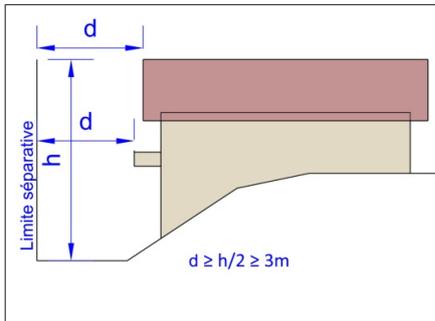
Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- **15 m de l'axe de la R.D.290,**
- **12,5 m de l'axe de la R.D.201b,**
- **6 m de l'axe des voies et emprises publiques communales.**

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.
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris 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.

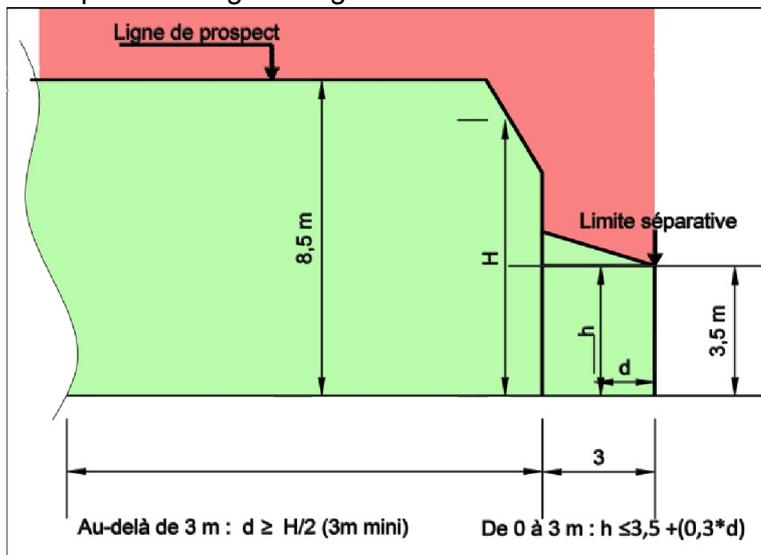
Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



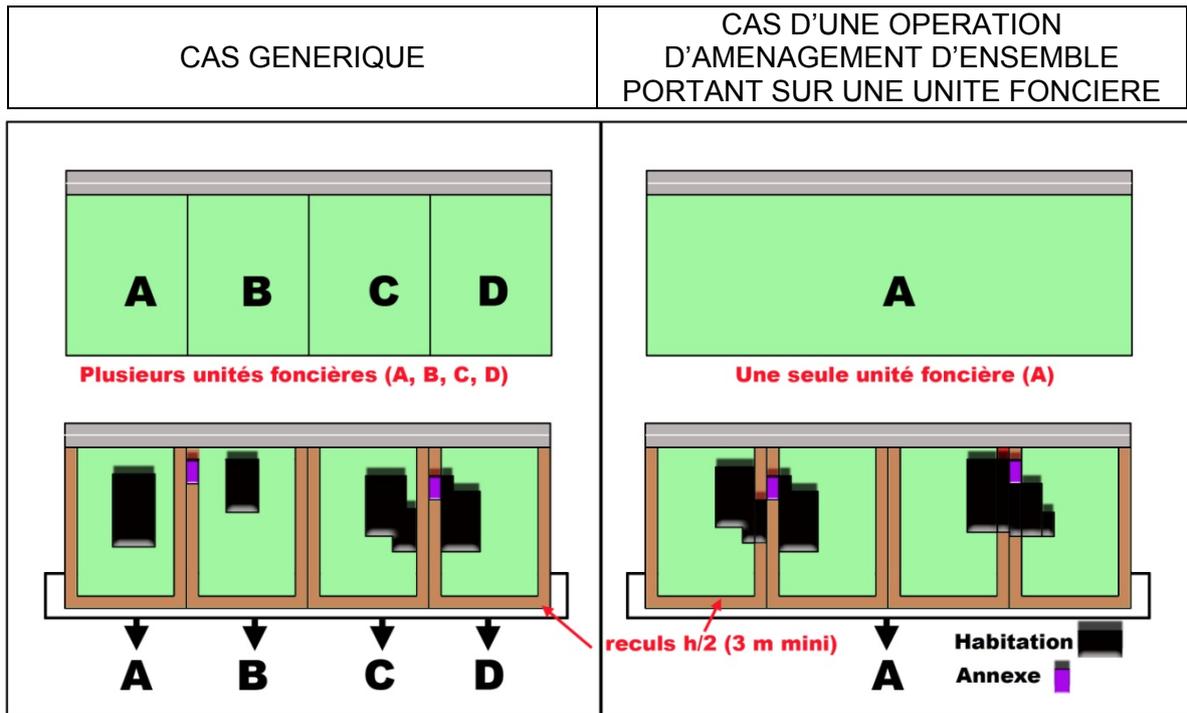
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- 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 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).
- les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter en limite séparative si leurs longueurs cumulées le long d'une limite séparative restent inférieures ou égales à 12 m et dans le respect des règles de gabarit suivantes :



- En outre, les bâtiments réalisés au sein d'une même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet :



h = hauteur.

A gauche est présenté l'exemple d'unités foncières qui se jouxtent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives selon les règles définies dans l'alinéa précédent (règle de gabarit dessinée).

Ici est présenté l'exemple d'une unité foncière (A), à partir de laquelle et simultanément plusieurs habitations sont construites sur la base d'une division parcellaire interne à l'unité foncière A. Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives internes à l'unité foncière sans application de la règle de gabarit de l'alinéa précédent.

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

Non réglementé.

Article UB 9 - emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière où les constructions sont implantées.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,50.



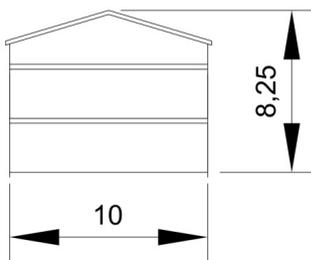
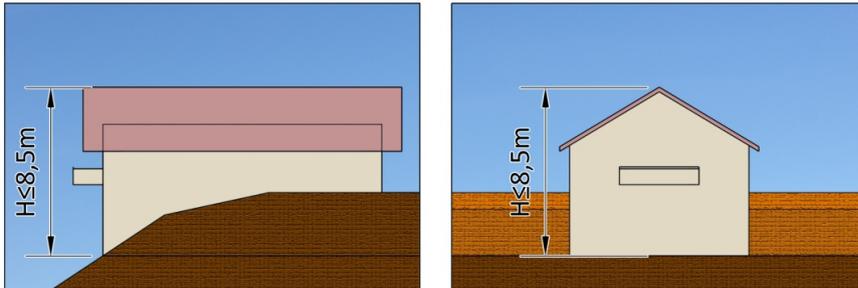
Article UB 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- 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.

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



Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres.

Avec une hauteur maximale fixée à 8,5 m, on peut construire à R+1+combles

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

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

1. Adaptation au terrain

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2. Aspect des constructions

Les volumes seront simples et de bonne adaptation au terrain. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3. Éléments de constructions

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public. Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmoniseront avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

Aspect des matériaux :

Pour les enduits, seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). voir nuancier

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont proscrits.

Pour les façades en pierres apparentes existantes les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.

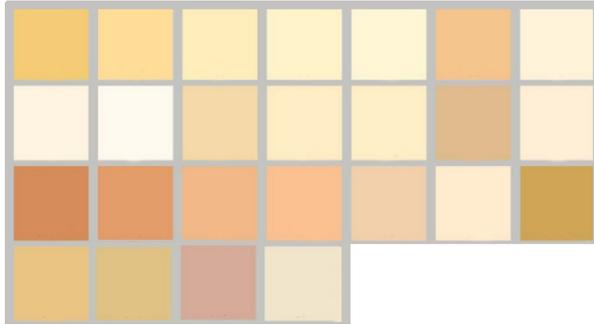
Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Façades construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.





Les polychromies d'enduits sont interdites.

Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux et fumisteries (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

Toitures

- Sauf dans le cas des toits plats (qui sont autorisés), les pentes de toitures seront comprises entre 25% et 35%. Les toitures à quatre pentes ne sont pas admises. Sauf pour les toits plats, la couverture sera en tuiles rondes à l'aspect vieilli, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits.
- Les gouttières devront être en zinc ou en aluminium.
- Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieur à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdites. Les toitures en "souleion" et « tropéziennes » sont admises.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

4 – Menuiseries et ouvertures

Sont seulement autorisées les menuiseries aluminium et bois.

Les couleurs vives sont interdites, le blanc/noir est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les volets en « Z » sont interdits, les volets provençaux sont préconisés. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de baies en pierre devront être conservés. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

5 – Clôtures

La hauteur totale des clôtures est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera en harmonie avec les clôtures voisines.

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

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur seul : dans ce cas la limite de hauteur est fixée à 0,60 mètre au lieu de 1,80 m,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un grillage.

L'éventuel mur sera constitué d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes surmonté d'une grille de ferronnerie de style contemporain ou traditionnel.

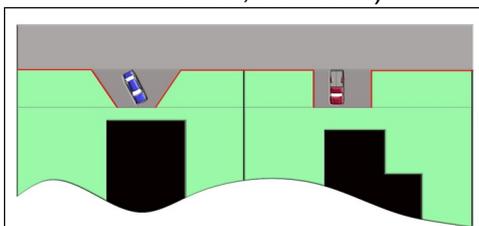
Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur et d'aspect pour les murs et murs bahut.

Les portails d'accès doivent être de conception simple en harmonie avec la clôture.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs.

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...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à la date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche, en tôle ou en plaques pleines,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Divers

- les antennes et antennes paraboliques, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public, ils peuvent être masqués par un capotage à claire voie.
- les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Article UB 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.

Il est exigé au minimum :

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 places 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...).

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 hôtels :

- 1 place par chambre.

Pour les restaurants :

- 1 place pour 20 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel

- En plus des places créées pour les chambres, il sera créé 5 places de stationnement par tranche comprise entre 0 et 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

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.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.



Article UB 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 bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les 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. Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagé en espace commun végétalisé d'un seul tenant. Lorsque la limite de zone coïncide avec une limite de zone A ou de zone Ap, une bande végétalisée de 2 m de large minimum devra être plantée le long de la limite.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.



ZONE UE

Zone destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article UE 2,
 - Agricole, Forestier,
 - Artisanal,
 - Industriel, D'entrepôt,
 - Hôtelier,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- 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 UE 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'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.



Voie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

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

Article UE 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.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m³/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 200 mètres de la construction. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se conformer au Règlement Départemental de DECI.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on traitera *in situ* un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.
- **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 :

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Gaz :

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Article UE 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Non réglementé.

Article UE 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- 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.

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



Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

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

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) 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.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur seul : dans ce cas la limite de hauteur est fixée à 0,50 mètre au lieu de 1,50 m,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'un grillage.

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 pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

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 UE 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.

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

Non réglementé.



SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

ZONE Ui

La zone Ui est destinée principalement aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux. La zone Ui est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - D'habitation,
- Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- 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 Ui 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).



Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

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

Article Ui 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.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m³/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 200 mètres de la construction. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se conformer au Règlement Départemental de DECI.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on traitera *in situ* un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.
- **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 :

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Gaz :

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.



Article Ui 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Reculs par rapport à la R.D.86 :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la voie.

Toutefois :

- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris 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.

Reculs par rapport aux voies communales et emprises publiques :

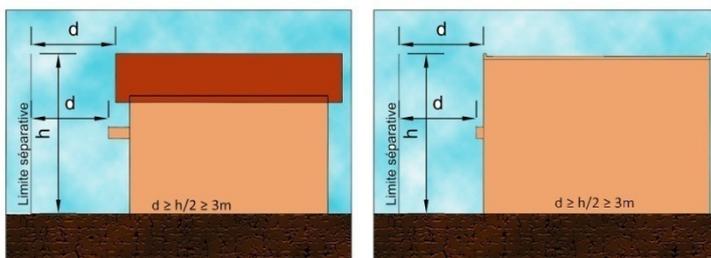
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques.

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.
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris 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 Ui 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur les limites séparatives qui coïncident avec des limites de zones :



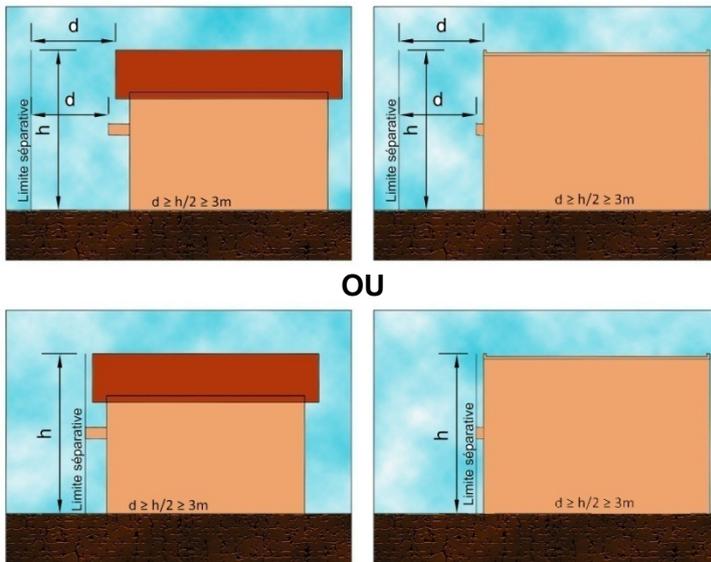
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- 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.



Sur les autres 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 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 :

- 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.

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

Non réglementé.

Article Ui 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ui 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- 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.

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres.

Toutefois, 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 Ui 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- 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 revêtues d'un enduit. Elles pourront aussi arborer des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles et les bardages métalliques des tons neutres.



Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées. Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Enseignes

Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser le chéneau ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux est autorisée.

Clôtures

Les clôtures, d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum, seront constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Le mur devra être enduit sur ses deux faces.

Toutefois, la clôture pourra comporter un mur enduit support d'enseigne de 1,80 mètre de hauteur au maximum et d'une longueur maximale de 5 m.

Les clôtures seront doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,5 m seront interdites dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Article Ui 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 commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux :

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

Pour les établissements artisanaux :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher,

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ui 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 de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale. 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.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article Ui 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.



Article Ui 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE IAU

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

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone,
- sous réserves du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité,
- sous réserve, pour chacune des zones IAU, que la station d'épuration soit en capacité de traiter la charge polluante induite.

Dans un objectif de mixité sociale, dans les zones IAU repérées sur le règlement graphique par une trame spécifique, au moins 20 % des logements du programme de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être affectés aux catégories de logements locatifs aidés et/ou de logements en accession sociale à la propriété.

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.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- 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 seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans les zones IAU repérées au règlement graphique, que le programme de logements comporte au moins 20% de logements locatifs aidés et/ou en accession sociale à la propriété et sous réserve, pour chacune des zones IAU, que la station d'épuration soit en capacité de traiter la charge polluante induite.



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

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

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

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

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.



Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m³/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 200 mètres de la construction. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se conformer au Règlement Départemental de DECI.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Un réseau de type séparatif et interne à la zone sera réalisé pour diriger les eaux pluviales vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou d'infiltration (bassin, par exemple) suffisamment dimensionné(s) pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du ou des dispositif(s). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toitures) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...).

➤ **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 :

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Gaz :

Les golettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Article IAU 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

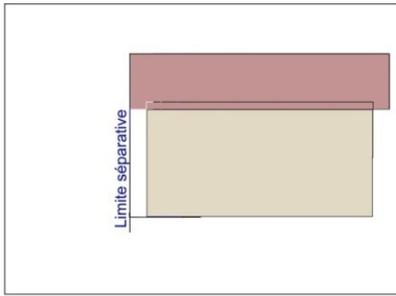
Article IAU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'axe des voies et emprises publiques. **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.
- les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble.

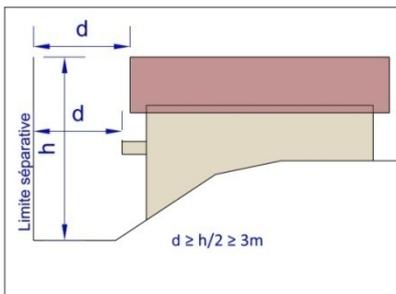


Article IAU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



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 :

- 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 mètre 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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière où les constructions sont implantées.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,50.



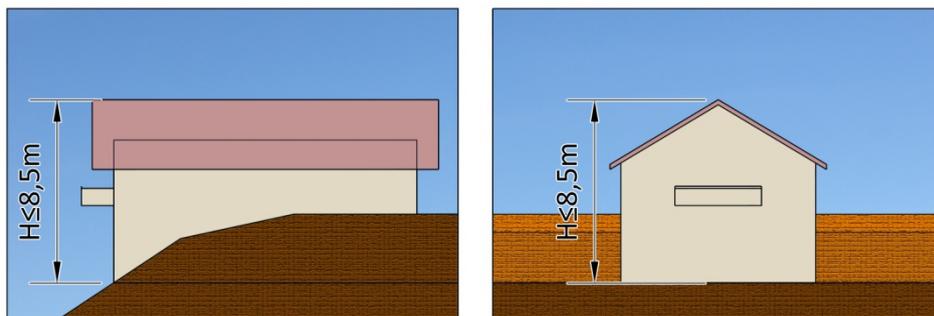
Article IAU 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- 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.

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



Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

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

1. Adaptation au terrain

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2. Aspect des constructions

Les volumes seront simples et de bonne adaptation au terrain. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtiage parallèle à la voie. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3. Éléments de constructions

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :
Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public. Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmoniseront avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.

Aspect des matériaux :

Pour les enduits, seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). voir nuancier

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont proscrits.

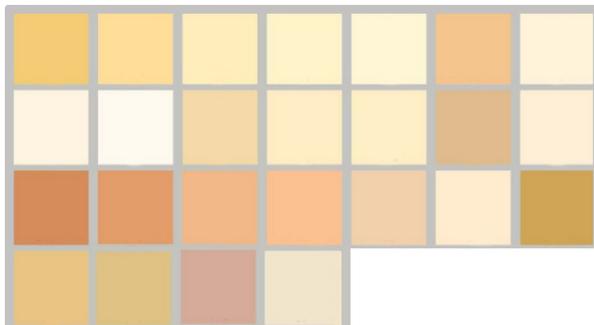
Pour les façades en pierres apparentes existantes les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.

Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Façades construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.



Les polychromies d'enduits sont interdites.

Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faîtage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux et fumisteries (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.

Toitures

- Sauf dans le cas des toits plats (qui sont autorisés), les pentes de toitures seront comprises entre 25% et 35%. Les toitures à quatre pentes ne sont pas admises. Sauf pour les toits plats, la couverture sera en tuiles rondes à l'aspect vieilli, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits.
- Les gouttières devront être en zinc ou en aluminium.
- Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieur à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdites. Les toitures en "souleion" et « tropéziennes » sont admises.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

4 – Menuiseries et ouvertures

Sont seulement autorisées les menuiseries aluminium et bois.

Les couleurs vives sont interdites, le blanc/noir est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les volets en « Z » sont interdits, les volets provençaux sont préconisés. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de baies en pierre devront être conservés. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.



5 – Clôtures

La hauteur totale des clôtures est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera en harmonie avec les clôtures voisines.

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

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur seul : dans ce cas la limite de hauteur est fixée à 0,60 mètre au lieu de 1,80 m,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un grillage.

L'éventuel mur sera constitué d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes surmonté d'une grille de ferronnerie de style contemporain ou traditionnel.

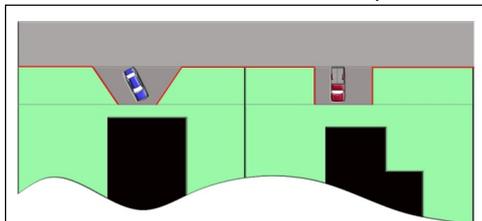
Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur et d'aspect pour les murs et murs bahut.

Les portails d'accès doivent être de conception simple en harmonie avec la clôture.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs.

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...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à la date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche, en tôle ou en plaques pleines,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Divers

- les antennes et antennes paraboliques, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public, ils peuvent être masqués par un capotage à claire voie.
- les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

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 places 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.

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 de bureaux :

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

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

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

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. Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagé en espace commun végétalisé d'un seul tenant. Lorsque la limite de zone coïncide avec une limite de zone A ou de zone Ap, une bande végétalisée de 2 m de large minimum devra être plantée le long de la limite.



SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article IAU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article IAU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

ZONE IAUi

Zone A Urbaniser à vocation principale d'activités économiques. 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 et de programmation et le règlement, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article IAUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - D'habitation,
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt, sauf exception définie à l'article IAUi2,
 - Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
 - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

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

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité. En outre :

- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités commerciales, industrielles ou artisanales présentes dans la zone.
- 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 IAUi 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Accès : L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Les aménagements d'accès sur les routes départementales seront à réaliser conformément au règlement de voirie départementale et seront soumis à autorisation du gestionnaire de la route.

Voirie : En tout état de cause, les voies ou les rues, nécessaires aux constructions et installations nouvelles, doivent avoir des caractéristiques techniques et des traitements qui doivent être en harmonie avec le caractère actuel du village et des hameaux. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie).

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et permettre le passage ou la manoeuvre des véhicules des services publics.

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

Les modalités d'accès et de desserte dans la zone IAUi devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Aucun accès direct sur la R.D.86 n'est autorisé.

Article IAUi 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.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au DECI. La DECI doit être assurée par un hydrant normalisé assurant un débit de 60 m³/h pendant au minimum 2 heures et implanté à moins de 200 mètres de la construction. Les règles techniques pour la défense extérieure contre l'incendie sont fixées par l'autorité compétente, il convient de les prendre en compte au moment des autorisations du droit des sols.

Se conformer au Règlement Départemental de DECI.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales** :

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.

➤ **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 :

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain. Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Gaz :

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

Article IAUi 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Implantations par rapport au chemin de la Croix Blanche :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m et au plus égale à 12 m de l'axe du chemin.

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.

En front de R.D.86, pour les bâtiments présentant un grand linéaire de façade (supérieur à 25 m), un ou des redents (volumes décalés en front chemin) seront créés. Le ou les décalés devront être suffisamment profonds pour casser «l'effet palissade».

Implantations par rapport à la voie de desserte interne à la zone :

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement de la voie.

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 IAUi 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur les limites séparatives qui coïncident avec des limites entre zone IAUi et zones UB ou zone A :

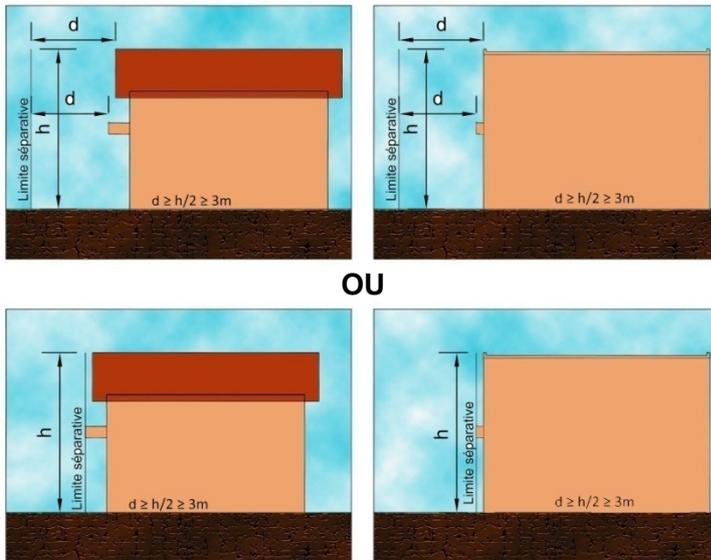
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 10 m.

Toutefois :

- 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.



Sur les limites séparatives internes à la zone IAUi ou entre zone IAUi et zone Ui 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 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 :

- 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.

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

Non réglementé.

Article IAUi 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article IAUi 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée:

- 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.

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres.

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

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- 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 du volume principal des bâtiments arboreront des bardages d'aspect bois (teinte naturelle ou dans les tons gris ou bruns couleurs claires exclues) ou d'aspect métallique dans les tons gris ou bruns (couleurs claires exclues). Quel que soit le revêtement de façade, les autres couleurs sont autorisées pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.



Exemple de bardage naturel.

- les façades pourront aussi présenter un aspect maçonné et/ou être végétalisées.

Toitures

- La couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits. Les toits pourront aussi être végétalisées.

Enseignes

- Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux est autorisée.

Clôtures

En front du chemin de la Croix Blanche

Les clôtures, d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum, seront constituées par un grillage implanté en arrière d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

Ailleurs dans la zone

Les clôtures, d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum, seront constituées par un grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. La clôture sera doublée d'une haie végétale d'essences locales de hauteurs et floraisons diverses. Le mur devra être enduit sur les deux faces. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne de 1,80 mètre de hauteur au maximum et d'une longueur maximale de 5 m.

Stockages

Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola par exemple). Les stockages sont interdits dans la marge de recul relative au chemin de la Croix Blanche.

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

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux :

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

Pour les établissements artisanaux :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher,

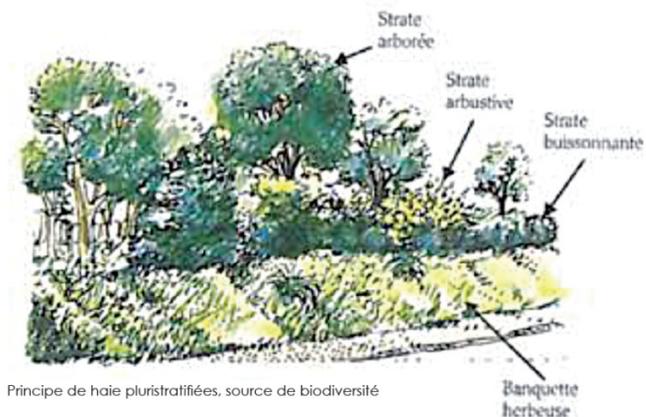
Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.

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

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.

En limite Sud de zone (lorsque la limite de la zone IAUi coïncide avec une limite de zone UB ou de zone A, une haie vive champêtre sera établie sur le modèle suivant :



Dans la marge de recul des constructions relatives au chemin de la Croix Blanche, les surfaces être engazonnés et/ou plantés d'essences locales de hauteurs et floraisons diverses.

Dans l'ensemble de la zone : les haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes sont proscrites.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article IAUi - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article IAUi 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dès lors que le réseau public est souterrain et sauf cas d'impossibilité technique, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. On distingue :

- le secteur Ap, où pour des raisons de protection du paysage et des espaces de pure production agricole, les bâtiments, (y compris à usage agricole) sont interdits, à l'exception des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- le secteur At, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant aux terrains d'assiette d'un camping.

Des secteurs de la zone agricole sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides.

Des secteurs de la zone agricole sont classés en zone humide et/ou sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Intégration du P.P.R.i :

Une partie de la zone agricole est concernée par les zones de risques d'inondation définies par le Plan de Prévention des Risques.

Le P.P.R.i a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol destinées à prévenir les risques dans les secteurs qu'il recouvre. Il a valeur de Servitudes d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R. s'applique donc dans les zones qu'il recouvre, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone agricole.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.i on se reportera à ce document, en annexes du P.L.U.

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 autorisée sous condition à l'article A2.

En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.



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

Sont autorisés en zone A

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation. Les emplacements des constructions devront par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation du terrain. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m² de surface de plancher (bâti initial+extension).
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.

Sont également autorisés dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. Dans le cas d'habitations existantes disposant déjà d'une importante surface de plancher, la surface de plancher totale après extension limitée ne pourra dans tous les cas pas dépasser 250 m².
- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que les constructions ou extensions de constructions ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.

Sont autorisés en Secteur Ap

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les édifices et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricoles (borne d'irrigation, station de pompage, station de lavage des outils et engins agricoles touchés par les produits phytosanitaires...),
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole est autorisé dans la limite de 250 m² de surface de plancher (bâti initial+extension).
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Sont également autorisés dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. Dans le cas d'habitations existantes disposant déjà d'une importante surface de plancher, la surface de plancher totale après extension limitée ne pourra dans tous les cas pas dépasser 250 m².
- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 30 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que les constructions ou extensions de constructions ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.

Sont autorisés en secteur At

- Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), sous réserve que la surface totale de plancher des HLL dans toute l'emprise du secteur At soit inférieure ou égale à 300 m².
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les aménagements d'espaces de plein air : piscines et locaux techniques de piscines, espaces verts, équipements sportifs et de loisirs ouverts, locaux sanitaires (WC, douches). L'emprise au sol totale des constructions (emprise au sol totale des HLL surfaces des piscines et emprise au sol des équipements collectifs ou à des services publics non comprises) ne devra pas dépasser 100 m².
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations déterminées aux alinéas ci-dessus.



Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues:

Les affouillements, les exhaussements de sols, les décapages de terre végétale portant sur une superficie supérieure ou égale à 500 m² sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si l'affouillement ou l'exhaussement de sol ou si le décapage de terre végétale compromettent la fonctionnalité écologique du terrain d'assiette (perméabilité de la faune (mammifères, reptiles, amphibiens)).

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole (et exception faite de celles interdites en zone humide) sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

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 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.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Départemental de l'Ardèche.

Article A 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. Pour toutes les occupations et utilisations du sol 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 2007-49 du 11 janvier 2007 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, les eaux pluviales seront rejetées dans un exutoire naturel.



- **Protection des espaces de fonctionnalité des zones humides :**
- les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et situées dans un bassin versant qui alimente une zone humide soient rejetées ou infiltrées dans ce bassin versant.

- **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.
- 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 par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :
Non réglementé.

Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- **25 m de l'axe de la R.D.290,**
 - **15 m de l'axe de la R.D.201b,**
 - **6 m de l'axe des voies et emprises publiques communales.**
 - **75 m de l'axe de la R.D.86, en dehors des parties actuellement urbanisées et 25 de l'axe dans les parties actuellement urbanisées.**
- Toutefois, pour la R.D.86 :
- Ces reculs sont ramenés à 25 m de l'axe dans les parties actuellement urbanisées et pour les constructions à usage agricole. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.

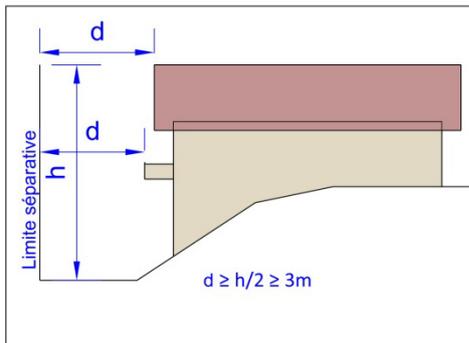
Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- 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.
- 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 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 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 l'alignement et le recul imposé sont autorisées, 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

Non réglementé.

Article A 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée :

- 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.

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

Les règles de hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux éléments techniques (silos, convoyeurs...).



Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 m.

Dans le secteur At, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 5 mètres.

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

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constructions à usage d'habitation

1. Adaptation au terrain

Chaque construction ou opération d'aménagement ou de la construction doit s'intégrer dans son environnement et la topographie particulière des lieux. Les travaux de terrassement pour l'aménagement des terrains ou la construction de bâtiments devront rester compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire.

2. Aspect des constructions

Les volumes seront simples et de bonne adaptation au terrain. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage ou des perspectives. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction véritable (pastiche décoratif ou folklorique).

Le volume principal doit préférentiellement être implanté parallèlement à l'alignement, avec le faîtage parallèle à la voie. Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toiture.

3. Eléments de constructions

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

Composition :

La composition verticale des façades doit être marquée par l'ordonnement des ouvertures. Les rythmes de façade devront respecter ceux de l'environnement immédiat. Le rapport entre la surface totale des ouvertures et la surface pleine devra privilégier les pleins sur le domaine public. Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ornements s'harmoniseront avec les constructions avoisinantes. En cas de restauration, l'ornementation devra être conservée, voire reconstituée à l'identique si elle est altérée ou a été supprimée.



Aspect des matériaux :

Pour les enduits, seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). voir nuancier

Les enduits devront être d'aspect lisse ou gratté fin. Sont interdits l'emploi de manière apparente de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ainsi que des enduits au rouleau ou à la tyrolienne, glaçages. L'imitation des matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont proscrits.

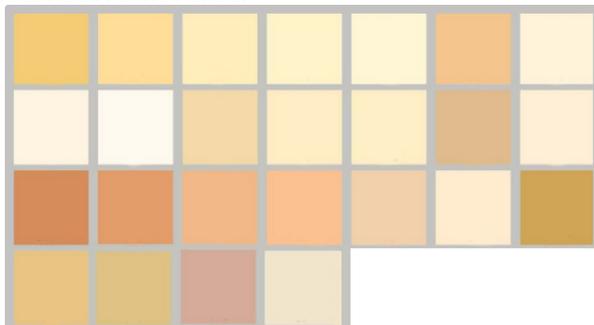
Pour les façades en pierres apparentes existantes les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.

Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Façades construction à usage autre qu'habitation

Les aménagements des façades ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage. En cas d'absence de percement au premier étage, ils ne devront pas dépasser la hauteur de 1 mètre partant du plafond du rez-de-chaussée. Toutefois la hauteur maximale à partir du sol ne peut excéder 5 m.

Lorsque la même activité occupe plusieurs rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite séparative de chaque immeuble. La composition de la devanture et l'aspect de ses matériaux doivent s'harmoniser avec la façade de l'immeuble et ne pas comporter plus de 3 aspects de matériaux différents.



Les polychromies d'enduits sont interdites.

Détails architecturaux:

Les linteaux, les plates-bandes, les arcs... éventuellement envisagés, de pierre ou autre, tiendront leur équilibre de la réalité constructive. Les constructions annexes réalisées en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites.

Les bardages sont autorisés à partir du moment où ils constituent un élément d'animation architectural et ne constituent pas l'élément majeur des façades. Les souches de cheminées seront réalisées aussi près que possible du faitage. Elles devront avoir une forme simple parallélépipédique ; un léger fruit s'achevant en solin est admissible, lorsqu'elles ne seront pas construites en pierre, elles seront obligatoirement enduites.

Les barreaudages devront être métalliques, droits et verticaux. Les divers tuyaux et fumisteries (hormis les chenaux et les descentes d'eau pluviale) ne devront pas être apparents, dans la mesure du possible.



Toitures

- Sauf dans le cas des toits plats (qui sont autorisés), les pentes de toitures seront comprises entre 25% et 35%. Les toitures à quatre pentes ne sont pas admises. Sauf pour les toits plats, la couverture sera en tuiles rondes à l'aspect vieilli, les aspects : ardoise, zinc, ou tôle laquée etc. sont interdits.
- Les gouttières devront être en zinc ou en aluminium.
- Les toitures vitrées pour les vérandas sont admises sous condition de représenter un volume inférieur à la construction principale. Les ouvertures dans les toitures seront des fenêtres de toit, réalisés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes et "chiens assis" sont interdites. Les toitures en "soupleion" et « tropéziennes » sont admises.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

4 – Menuiseries et ouvertures

Sont seulement autorisées les menuiseries aluminium et bois.

Les couleurs vives sont interdites, le blanc/noir est interdit sur les volets et portes à panneaux pleins. Les volets en « Z » sont interdits, les volets provençaux sont préconisés. Les coffres des volets roulants apparents, rapportés à l'extérieur de la menuiserie sont interdits.

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de baies en pierre devront être conservés. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

5 – Clôtures

La hauteur totale des clôtures est comptée à partir du terrain naturel avant travaux sur la propriété concernée ou du niveau de la voirie lorsqu'elle est située en contrebas de la dite propriété. La couleur des grilles, grillages ou ferronneries sera en harmonie avec les clôtures voisines.

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

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur seul : dans ce cas la limite de hauteur est fixée à 0,60 mètre au lieu de 1,80 m,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un grillage.

L'éventuel mur sera constitué d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes surmonté d'une grille de ferronnerie de style contemporain ou traditionnel.



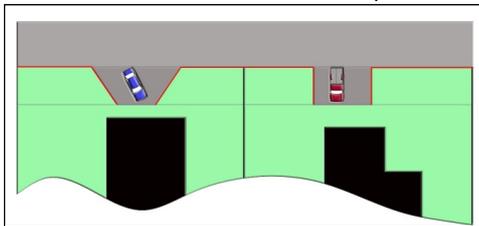
Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée, à condition d'être réalisée à l'identique en terme de hauteur et d'aspect pour les murs et murs bahut.

Les portails d'accès doivent être de conception simple en harmonie avec la clôture.

Dans les opérations d'aménagement, pour les programmes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, d'autres formes de clôtures peuvent être admises sous conditions de faire l'objet d'une réflexion architecturale et paysagère d'ensemble et permettre la préservation de l'intimité des espaces privatifs extérieurs.

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...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans tous les cas sont interdits :

- les murs pleins autres que ceux visés au chapitre précédent et, sauf réhabilitation de ceux existants à la date d'approbation du PLU,
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche, en tôle ou en plaques pleines,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

6 - Murs de clôture et de soutènement et ouvrages techniques

Les murs de soutènement sont autorisés, le choix des matériaux devra être fait dans le respect des autres dispositions de l'article 11. Les murs de soutènement existants, réalisés en moellons de pierre, doivent être conservés, restaurés ou reconstruits à l'identique.

Antennes relais de téléphonie mobile : elles devront être intégrées au mieux au support ou bâtiment sur lequel elles se situent (positionnement, habillage, couleur), afin d'être le moins visible possible du domaine public.

Divers

- les antennes et antennes paraboliques, les groupes de production d'énergie ou autres avec leurs alimentation ou évacuation doivent être intégrés à la construction et ne pas être visibles depuis l'espace public, ils peuvent être masqués par un capotage à claire voie.
- les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 0,90 mètre sont interdites.

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 x 15 cm. Les murs sont interdits.



Bâtiments d'exploitation agricoles

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

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

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 revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites. dans le cas de façades maçonnées non enduites, les matériaux présenteront un aspect « brut » (béton, pierre...).
- les façades d'aspect bardages métalliques sont autorisées, sous réserve de l'emploi de tons neutres (couleurs froides),
- Les constructions en bois sont autorisées. Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles :

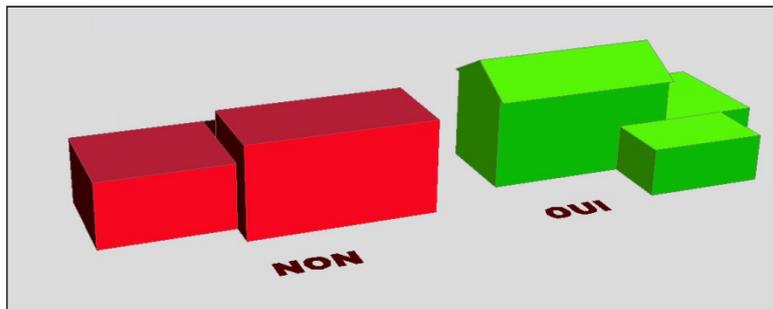


Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Les compositions en façades sont autorisées (aspect bois & aspect pierre, enduit et aspect bois, bardages métalliques et aspect pierre...).

Toitures

- Les pentes de toit devront être inférieures ou égales à 30 % sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - 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 annexes 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.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Secteur At

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Façades

Les façades des constructions devront présenter un aspect bois sur la plus grande partie de leurs surfaces. Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées, sous réserve que les surfaces d'aspect bois dominent. Les façades pourront être aussi végétalisées.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m. Elles seront composées d'un grillage végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

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.

Article A 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 de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées. Les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins) :



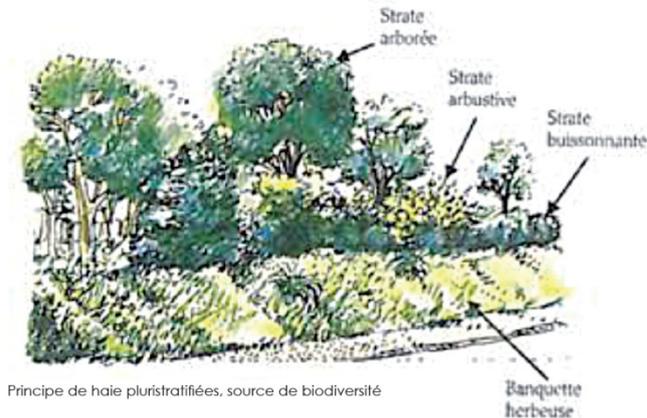
Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés.

Dans le secteur A :

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale. 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. En limites séparatives, les clôtures seront doublées de haies vives :

Ces haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont proscrites. Principe de haie à créer sur une des limites séparatives :



SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

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. On distingue le secteur Nt, correspondant aux campings et installations de loisirs en bord d'Ardèche.

Des secteurs de la zone naturelle sont classés en zone humide et/ou sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Des secteurs de la zone naturelle sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides.

Intégration du P.P.R.i :

Une partie de la zone naturelle est concernée par les zones de risques d'inondation définies par le Plan de Prévention des Risques.

Le P.P.R.i a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol destinées à prévenir les risques dans les secteurs qu'il recouvre. Il a valeur de Servitudes d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R. s'applique donc dans les zones qu'il recouvre, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans le règlement de la zone naturelle.

Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.i on se reportera à ce document, en annexes du P.L.U.

Rappels

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisée sous condition à l'article N2.

En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.



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

ZONE N

Sont autorisés en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Secteur Nt

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U,
- Les aménagements d'espaces de plein air : piscines et locaux techniques de piscines, espaces verts, équipements sportifs et de loisirs ouverts, locaux sanitaires (WC, douches). L'emprise au sol totale des constructions nouvelles (non comprises les extensions des bâtiments existants) ne devra pas dépasser 100 m².
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations déterminées aux alinéas ci-dessus.

Zone N, secteur Nt :

L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments est autorisée. Les panneaux solaires au sol doivent être implantés à proximité immédiate d'un bâtiment existant et la surface au sol de l'installation doit être inférieure ou égale à 100 m².

Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues:

Les affouillements, les exhaussements de sols, les décapages de terre végétale portant sur une superficie supérieure ou égale à 500 m² sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si l'affouillement ou l'exhaussement de sol ou si le décapage de terre végétale compromettent la fonctionnalité écologique du terrain d'assiette (perméabilité de la faune (mammifères, reptiles, amphibiens)).

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle (et exception faite de celles interdites en zone humide) sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.



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 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.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Départemental de l'Ardèche.

Article N 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 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, les eaux pluviales seront rejetées dans un exutoire naturel.

➤ **Protection des espaces de fonctionnalité des zones humides :**

➤ les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées et situées dans un bassin versant qui alimente une zone humide soient rejetées ou infiltrées dans ce bassin versant.

➤ **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 par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article N 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- **25 m de l'axe de la R.D.290,**
- **15 m de l'axe de la R.D.201b,**
- **6 m de l'axe des voies et emprises publiques communales.**
- **75 m de l'axe de la R.D.86, en dehors des parties actuellement urbanisées et 25 de l'axe dans les parties actuellement urbanisées.**

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- **75 m de l'axe de la R.D.86, en dehors des parties actuellement urbanisées.**
Toutefois, pour la R.D.86 :
- En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - les réseaux d'intérêt public.

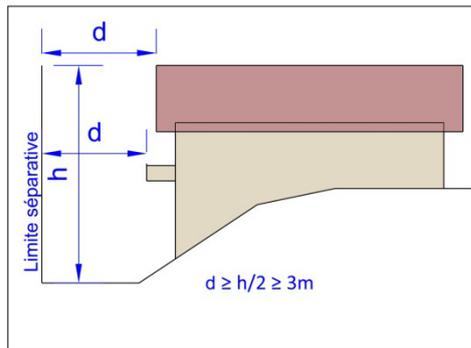
Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- 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.
- 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 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 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 l'alignement et le recul imposé sont autorisées, 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

Non réglementé

Article N 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N 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.

La hauteur maximale n'est pas réglementée par les constructions et installations destinées aux équipements collectifs ou à des services publics,

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 5 mètres.

Toutefois, 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 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 ».

Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés.

En zones humides

Clôture : les clôtures ne devront pas empêcher la circulation de la faune inféodée aux zones humides (les mailles des grillages devront être suffisamment larges ($\geq 75\text{mm}$) pour pouvoir laisser passer cette faune inféodée aux zones humides.

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

Zone N

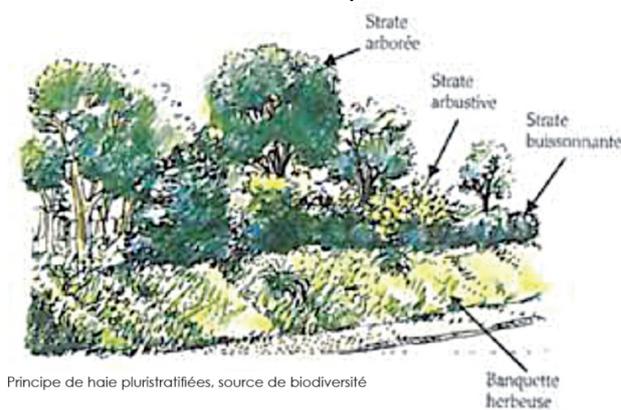
Non réglementé.

Secteur Nt

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale. 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. En limites séparatives, les clôtures seront doublées de haies vives.



Ces haies et plus largement, les plantations seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont proscrites. Principe de haie à créer sur une des limites séparatives :



Les secteurs Nt s'inscrivant dans ou à la frange d'ensembles boisés, on s'attachera à préserver un maximum d'arbres.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.