

Département de L'Ardèche  
Communauté de communes Rhône Crussol

**SOYONS**



# Plan Local d'Urbanisme

## *IIIa\_Règlement*



**Approbation- septembre 2017**

**Modification simplifiée n°1 – Décembre 2018**

**Modification de droit commun n°1 – Décembre 2018**

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>1</b>
<i>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme</i> .....	<b>1</b>
<i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols</i> .....	<b>1</b>
<i>Article 3 - Division du territoire des zones</i> .....	<b>2</b>
<i>Article 4 - Travaux concernant les constructions existantes</i> .....	<b>3</b>
<i>Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles</i> .....	<b>3</b>
<i>Article 4 - Isolation phonique</i> .....	<b>3</b>
<i>Article 5 - Plans de prévention des risques naturels</i> .....	<b>4</b>
<i>Article 6 –Le risque de retrait-gonflement d’argiles</i> .....	<b>4</b>
<i>Article 7 –Les risques miniers</i> .....	<b>4</b>
<i>Article 8 – Définition d’une interface aménagée en vue de la prévention de l’aléa feux de forêt</i> .....	<b>8</b>
<i>Article 9 - Protection du captage d’eau potable</i> .....	<b>9</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>10</b>
<i>Zone UA</i> .....	<b>11</b>
<i>Zone UC</i> .....	<b>20</b>
<i>Zone Ui</i> .....	<b>30</b>
<i>Zone Uip</i> .....	<b>36</b>
<i>Zone UL</i> .....	<b>43</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>47</b>
<i>Zone AU</i> .....	<b>48</b>
<i>Zone AUe</i> .....	<b>56</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>58</b>



---

**Zone A..... 59**

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... 69**

**Zone N..... 70**



---

# 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 SOYONS.

---

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

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

**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.

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.



Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86 -192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ....) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

---

## ARTICLE 3 - 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.

### **Les zones à urbaniser**

#### *Les zones AU*

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ou en cours de réalisation à leurs périphéries immédiates ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Les constructions y sont autorisées, selon les zones :

- soit, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.
- soit 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.

### **Les zones agricoles dites "zones A"**

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

### **Les 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 zones repérées sur le règlement graphique par une trame spécifique, dans les quelles un pourcentage minimum des logements du programme de l'opération d'aménagement d'ensemble devra être affectés à la catégorie de logements locatifs aidés.
- Les espaces boisés classés à conserver;
- Les trames vertes et bleues.
- Les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques identifiés.

---

## **ARTICLE 4 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

---

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone. L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

---

## **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

---

## **ARTICLE 4 - ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La commune de SOYONS est traversée par plusieurs infrastructures classées au titre des voies bruyantes :

- La voie ferrée,
- La RD86.



## ARTICLE 5 - PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

---

La commune est concernée par 2 Plans de Prévention des Risques (P.P.R.) :

- Un Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain (PPRM) approuvé le 17 mars 2004 et révisé le 30 août 2010. Il prend en compte les risques naturels suivants :
  - glissement de terrain, fluage,
  - chute de blocs,
  - érosion de berges,
  - coulée boueuse,
  - tassement, retrait gonflement.
  
- Un Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI) du Rhône approuvé le 28 juillet 2008 et révisé le 30 août 2010.

Les périmètres où s’appliquent les 2 P.P.R. sont repérés par une trame particulière aux documents graphiques du P.L.U. Dans les secteurs concernés par les 2 P.P.R., il convient de se reporter à la carte réglementaire et au règlement du P.P.R. correspondant. Ce règlement et cette carte s’appliquent en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

## ARTICLE 6 –LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT D’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](http://www.argiles.fr). Le territoire communal est concerné en grande partie par des zones de susceptibilité faible et moyenne au retrait gonflement, plus localement de susceptibilité forte. 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](http://argiles.fr). Leur application relève de la responsabilité des maîtres d’œuvre et des maîtres d’ouvrage.

## ARTICLE 7 –LES RISQUES MINIERES

---

Modalités de prise en compte des risques miniers reportés aux règlements graphiques : seuls sont autorisés (en dehors des zones de risque d’effondrement liées aux puits) les constructions déclinées dans Liste limitative des travaux ou aménagements déclinés dans les tableaux ci-après :



Zones	Zones non urbanisées bâties	Zones urbanisées	Zones urbanisées
Aléas et niveau Projets	Aléa effondrement localisé ou tassement de niveau faible (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa effondrement localisé de niveau faible (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa tassement de niveau faible
Projets nouveaux autorisés	– la réalisation de clôtures.	– la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions.	– la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions
	– la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> .	– la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> .	– la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieur à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> .
	/	– les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre.	– les travaux d'exhaussement, décaissement et remodelage de terrain limités à 1 mètre.
	/	– la création de zones de stationnement.	– la création de zones de stationnement.
	/	– la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations.	– la création de réseaux si impossible ailleurs, sous réserve qu'ils soient adaptables aux déformations.
Projets sur constructions existantes autorisés	– la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier.	– la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier.	– la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier.
	/	– la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier.	– la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
	– les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes, etc.	– les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes, etc.	– les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons, mises aux normes, etc.
	– les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.	– les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.	– les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort.



Zones	Zones non urbanisées bâties	Zones urbanisées	Zones urbanisées
Aléas et niveau	Aléa effondrement localisé ou tassement de niveau faible (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa effondrement localisé de niveau faible (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa tassement de niveau faible
Projets			
Projets sur constructions existantes autorisés	– les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie.	– les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie.	– les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie.
	– les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens.	– les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens.	– les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens.
	– l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles, ...) sans création de logement supplémentaire.	– l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles, ...) sans création de logement supplémentaire.	– l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles, ...) sans création de logement supplémentaire.
	– les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse ni des fondations.	– les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse ni des fondations.	– les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse ni des fondations.
	/	– les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité.	– les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité.
	/	– les extensions latérales des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 20 m <sup>2</sup> et sans accroissement de la vulnérabilité.	/
	/	– les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage.	– les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage.
	– les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	– les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.	– les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chaussées ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.
– l'entretien et la mise aux normes des réseaux.	– l'entretien et la mise aux normes des réseaux.	– l'entretien et la mise aux normes des réseaux.	



Définition de « vulnérabilité » :

La destination 1 présente la vulnérabilité maximale.

**Destinations par vulnérabilité décroissante :**

1 – a) Destination : habitation

Sous-destinations : logement, hébergement

b) Destination : commerce et activités de service

Sous-destinations : hébergement hôtelier et touristique, cinéma

c) Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics

Sous-destinations : établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, salles d'art et de spectacle, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

d) Destinations : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destination : centre de congrès et d'exposition

2 – a) Destinations : commerce et activités de service

Sous-destinations : commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

b) Destinations : équipement d'intérêt collectif et services publics

Sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés

c) Destinations : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destination : bureaux

3 – a) Destinations : commerce et activités de service

Sous-destination : artisanat

b) Destination : autres destination : industrie

4 – Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destination : entrepôt

5 – Destinations : équipements d'intérêt collectif et services publics

Sous-destinations : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

6 – Destinations : exploitation agricole, exploitation forestière



## ARTICLE 8 – DEFINITION D'UNE INTERFACE AMENAGEE EN VUE DE LA PREVENTION DE L'ALEA FEUX DE FORET

### Caractéristiques

#### Débroussaillage

Selon le code forestier (notamment les articles L.321-1 à L.323-2, R.321-1 à R.322-9) et l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies de forêts en vigueur, on entend par débroussaillage : les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture verticale et horizontale de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupe (article L.321-5-3 du code forestier). Le débroussaillage peut être pratiqué de manière sélective et intégrer des objectifs paysagers. Il consiste notamment à :

- éliminer les broussailles et les arbres morts, dépérissant ou dominés ;
- réaliser des éclaircies sylvicoles ;
- élaguer les arbres conservés :
  - si leur hauteur totale est supérieure ou égale à 6 mètres sur 2 m,
  - si leur hauteur totale est inférieure à 6 mètres, sur 1/3 de leur hauteur;
- éliminer les rémanents de coupe.

#### Les végétaux à couper et à éliminer :

- les herbes hautes,
- les végétaux morts,
- le sous-bois, les buissons et les arbustes,
- certains arbres, en densité forte supérieure à 200 tiges par hectare.

#### Les végétaux qui peuvent être conservés :

- des jeunes arbres éloignés les uns des autres de 2 m minimum,
- des touffes isolées d'arbustes occupant chacune une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> et éloignées les unes des autres de 2 m,
- de grands arbres isolés, à condition que le bord extérieur de leurs branches respectives soient espacées de 3 à 5 mètres au moins, et que le bord externe de leur houppier soit éloigné de 3 à 5 mètres du bord extérieur de toute habitation ou installation.

#### Débroussaillage de l'interface aménagée

Les travaux de débroussaillage consistent en un broyage de la végétation basse herbacée, buissonneuse et arbustive jusqu'à 12 cm maximum du sol. Quelques buissons bas pourront être conservés afin d'éviter les couloirs d'accélération du vent ; ces buissons auront été préalablement sélectionnés et désignés par un homme de l'art, en fonction de leur positionnement et de leur sensibilité au feu. La désignation de la végétation à maintenir sur l'interface aménagée sera guidée par le choix des essences présentant les meilleurs critères de moindre sensibilité au feu.

La période optimale pour l'exécution des travaux de débroussaillage s'étend de septembre à juin. L'entretien des zones débroussaillées sera réalisé, idéalement, le plus tard possible au printemps, avant la période à risque incendie (juillet/août).



## ARTICLE 9 - PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE

---

Le Puits des Isles situé sur la commune de Soyons est utilisé pour l'alimentation en eau potable. En l'attente d'une Déclaration d'Utilité Publique, les périmètres de protection déterminés par le rapport géologique en date du 11 avril 1982 sont reportés au document graphiques du PLU. A l'intérieur de ces périmètres, des prescriptions spéciales sont à respecter, en plus des dispositions propres à chaque zone du PLU, afin d'assurer la protection de la ressource en eau potable :

- dans le périmètre de protection immédiat, seules les installations nécessaires à l'exploitation du captage d'eau sont autorisées ;
- dans le périmètre de protection rapproché sont interdits :
  - les constructions à usage d'habitation et tout local destiné à des animaux, - le creusement de toute espèce de fosse ou de puits perdu,
  - les dépôts d'engrais, d'hydrocarbures, de produits radioactifs,
  - la recherche et le captage des eaux souterraines.
- dans le périmètre de protection éloigné sont interdits :
  - les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures, de produits chimiques et de produits radioactifs, - le rejet d'effluents de toutes natures,
  - toute décharge d'ordures ménagères ou autres.

Dans ce périmètre de protection éloigné, tout projet de construction nouvelle devra être soumis à l'avis du géologue.

La commune est également concernée par le périmètre de protection éloigné du Puits des Rancs.





---

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

---



## ZONE UA

---

### **Extrait du Rapport de Présentation :**

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de commerces et de services. Cette zone correspond à la partie ancienne du village.

La zone UA est concernée par le P.P.R. Mouvements de terrains et par le P.P.R. Inondation qui sont repérés par une trame particulière au document graphique du P.L.U. Dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf annexes du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

Certains secteurs de la zone UA sont soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ces secteurs, la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité.

On distingue le secteur UAh, où la hauteur maximale autorisée des bâtiments est supérieure à la hauteur maximale autorisée en zone UA, pour des motifs de respect de la structure actuelle de l'espace bâti.

### *Rappels*

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

## **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.

En outre, dans les secteurs concernés par les P.P.R. Mouvements de terrains et P.P.R. Inondation, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexes du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

## ***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 non nuisantes pour l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- **Dans les secteurs de la zone UA soumis à orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité. Par ailleurs, dans l'OAP n°5 aux règlements graphiques, 100% des logements devront être des logements locatifs aidés.
- En outre, dans les secteurs concernés par les P.P.R. Mouvements de terrains et P.P.R. Inondation, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexes du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

## **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 et voirie**

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

**Les 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 construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

### Assainissement

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

➤ **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. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables (Police de l'Eau).

➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

---

### ***Article UA 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

Non réglementé.

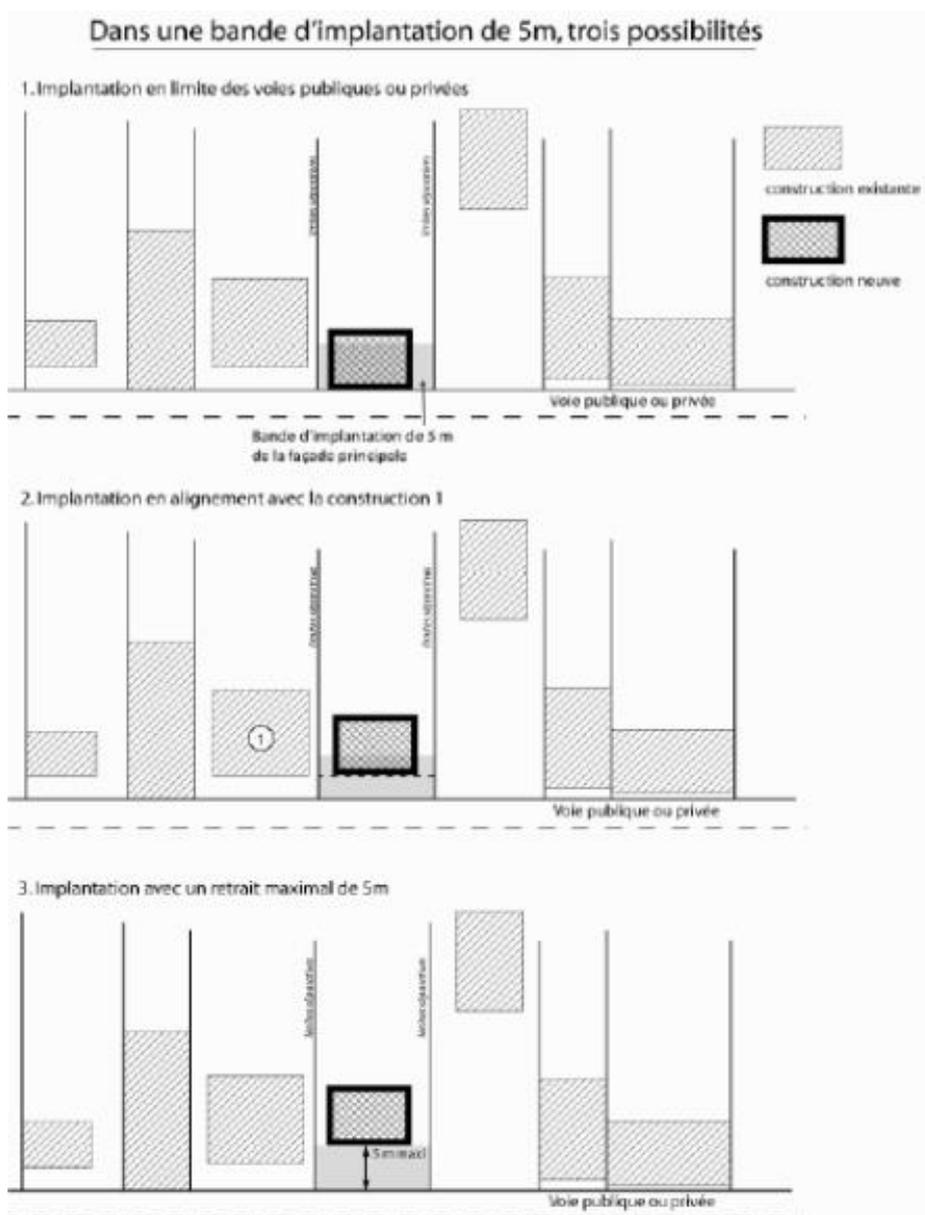
---

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

---

Dans une bande d'implantation de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées, la façade principale des nouvelles constructions doit être implantée :

- soit en limite des voies publiques ou privées,
- soit avec un retrait minimum correspondant au retrait le plus proche de la voie observé par une des constructions implantées sur les parcelles limitrophes ou suivantes,
- soit avec un retrait maximal de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.



**Toutefois :**

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

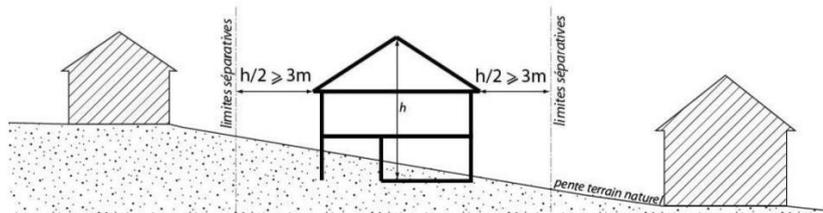
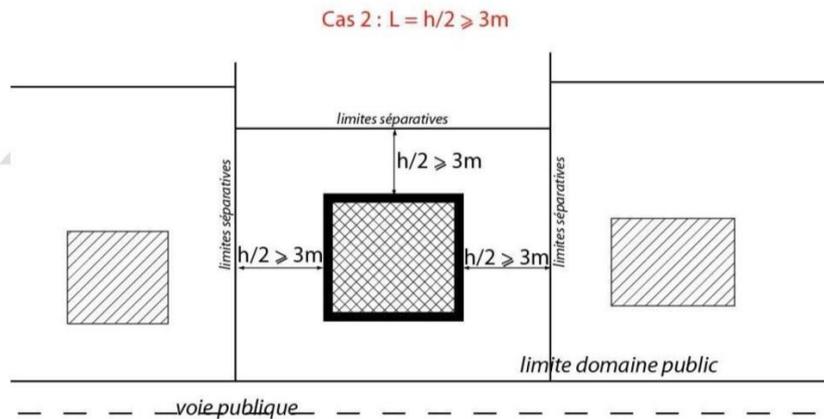
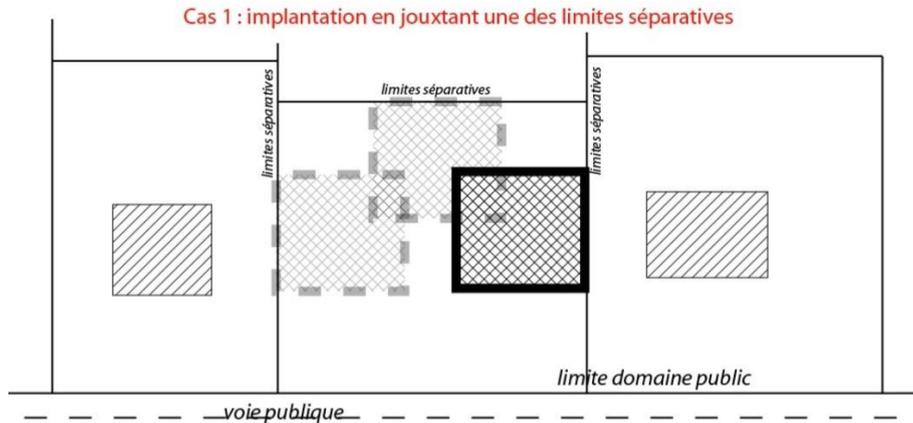
toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

- 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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en jouxtant les limites séparatives.
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtiage ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3m.



**Toutefois :**

- Cette disposition n'est pas exigée :
  - pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
  - pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ;
  - pour les piscines.
- Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.
- 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,
- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).
- La réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

---

**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**

---

**Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du chéneau du toit (ou à l'acrotère en cas de toit plat) et le sol naturel 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.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

**Zone UA**

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres.

**Secteur UA<sub>h</sub>**

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 18 mètres.

**Toutefois :**

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure

P.L.U. de Soyons – Règlement – Approbation  
peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

---

## **Article UA 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. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits.

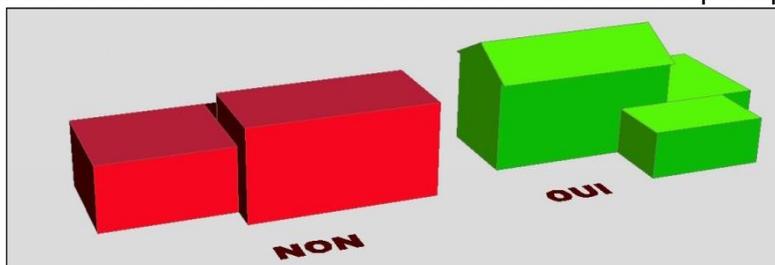
### **Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :**

- 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 :
  - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - soit en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre). Les joints seront réalisés avec un léger creux (environ 1 cm) par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente ou les matériaux d'aspect similaire à la pierre sont interdits.
- Les compositions pierres ou matériaux d'aspect similaire à la pierre, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente ou les matériaux d'aspect similaire à la pierre sont interdits. Par façade, les surfaces en bois ou d'aspect bois devront être minoritaires par rapport aux surfaces de façades minérales.

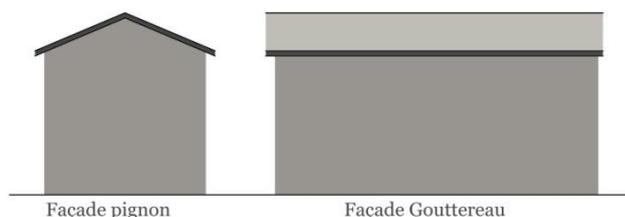
### **Toitures**

#### **Zone UA**

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



- Les génoises en façade gouttereau sont obligatoires (deux rangs de tuiles au minimum).



### Zone UAh

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35%. Les toits plats sont toutefois autorisés.

### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons rouge brun ou rouge vieilli, ou de couleur cuivre, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, de type canal vieux toit.

### Fenêtres de toit :

- Les fenêtres de toit de type châssis de toiture sont autorisées seulement si elles sont encastrées dans la toiture. Elles sont limitées à deux par pan de toit et leur surface à 1 m<sup>2</sup> par fenêtre. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

### Cheminées

- Les cheminées devront être maçonnées et s'inspirer des cheminées anciennes du bourg.

### Clôture

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore. Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

**La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. A l'alignement des voies et emprises publiques**, cette hauteur se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

**Les clôtures nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques** seront constituées par un mur en pierres apparentes (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit (les couleurs vives et le blanc sont interdits), éventuellement surmonté d'un grillage simple.

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limites séparatives pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

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

### **Eléments techniques divers**

- Les caissons de climatisation visibles depuis le domaine public sont interdits.

### ***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 à 70 m<sup>2</sup> 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 ou la transformation de bâtiments à usage artisanal ou industriel en logement.

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.

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

---

Pour les végétaux des haies, les essences persistantes de type thuya, cupressus ou laurier palme étrangères à la végétation spontanée sont proscrites. A conseiller : charmille, troène, viburnum, chênes, prunus, frêne, ...

## **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***

---

Non réglementé.

## ZONE UC

---

Extrait du Rapport de Présentation

Zone multifonctionnelle de moyenne densité à vocation principale d'habitat. La zone UC comporte :

- un secteur UCc correspondant aux Coteaux pavillonnaires,
- un secteur UCa correspondant au secteur du Vivier.

La zone UC est concernée par le P.P.R. Mouvements de terrains et par le P.P.R. Inondation qui sont repérés par une trame particulière au document graphique du P.L.U. Dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexe du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

Une partie des terrains non bâtis classée en zone UC se situe en lisière de forêt. Afin de limiter le risque d'incendie, ces terrains ne pourront être urbanisés qu'à la condition que le constructeur puisse assurer, par sa maîtrise foncière, une interface aménagée permettant la prévention de l'aléa feux de forêt dans une profondeur de 30 m au-delà de la limite de la zone UC. Cette emprise de 30 m est représentée au règlement graphique.

Le secteur UCc est aussi concerné par des aléas de mouvements de terrain issus de l'exploitation d'anciennes mines. Dans ces secteurs, selon le niveau d'aléa et la nature du mouvement de terrain, des règles spécifiques visant à la prévention des risques ont été établies.

### *Rappels*

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

### *Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

---

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UC 2,
  - Forestier,
  - 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 outre :

- dans les secteurs concernés par les P.P.R. Mouvements de terrains et P.P.R. Inondation, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexe du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

**Intégration des risques de mouvement de terrain issus de l'exploitation d'anciennes mines :**

- dans les zones d'aléas d'effondrement localisé liées aux puits, toute nouvelle construction est interdite.
- Dans les autres zones de risques miniers, seuls sont autorisés les travaux ou aménagements déclinés à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement, dans les limites des autres règles établies pour la zone UC.

## ***Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

---

### **Zone UC et secteur UCa**

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Une partie des terrains non bâtis et classée en zone UC se situe en lisière de forêt. Afin de limiter le risque d'incendie, ces terrains ne pourront être urbanisés qu'à la condition que le constructeur puisse assurer, par sa maîtrise foncière, une interface aménagée permettant la prévention de l'aléa feux de forêt dans une profondeur de 30 m au-delà de la limite de la zone UC. Cette emprise de 30 m est représentée au règlement graphique. La définition d'une interface aménagée est précisée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

### **Secteur UCc**

Les constructions à usage d'habitation et d'activités artisanales à condition que le réseau d'eau pluviales soit réalisé.

En outre :

**dans les secteurs concernés par les P.P.R. Mouvements de terrains et P.P.R. Inondation, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexe du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.**

**Intégration des risques de mouvement de terrain issus de l'exploitation d'anciennes mines :** seuls sont autorisés les travaux ou aménagements déclinés à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement, dans les limites des autres règles établies pour la zone UC.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

---

#### **Accès et voirie**

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

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

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

---

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

#### Assainissement

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau public d'assainissement de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

##### ➤ **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. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur. En outre, un dispositif de rétention doit impérativement être prévu, les puits ou autres dispositifs d'infiltration sont interdits.

➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

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

---

***Article UC 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

Non réglementé.

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

---

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

- 15 m de l'axe de la RD86 dans la zone UC des Freydières,
- 30 m de l'axe de la RD86 dans la zone UC du Vivier,
- 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

**Toutefois :**

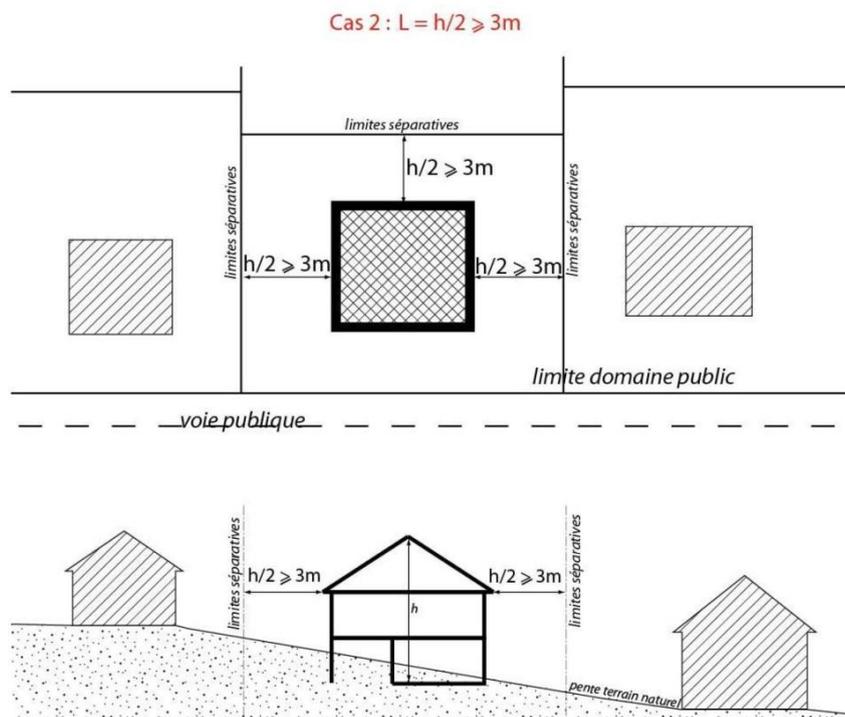
- De part et d'autre de l'impasse du Riolet, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur est ramené à 1 m.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division 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.
- Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

## Article UC 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3,5 mètres.

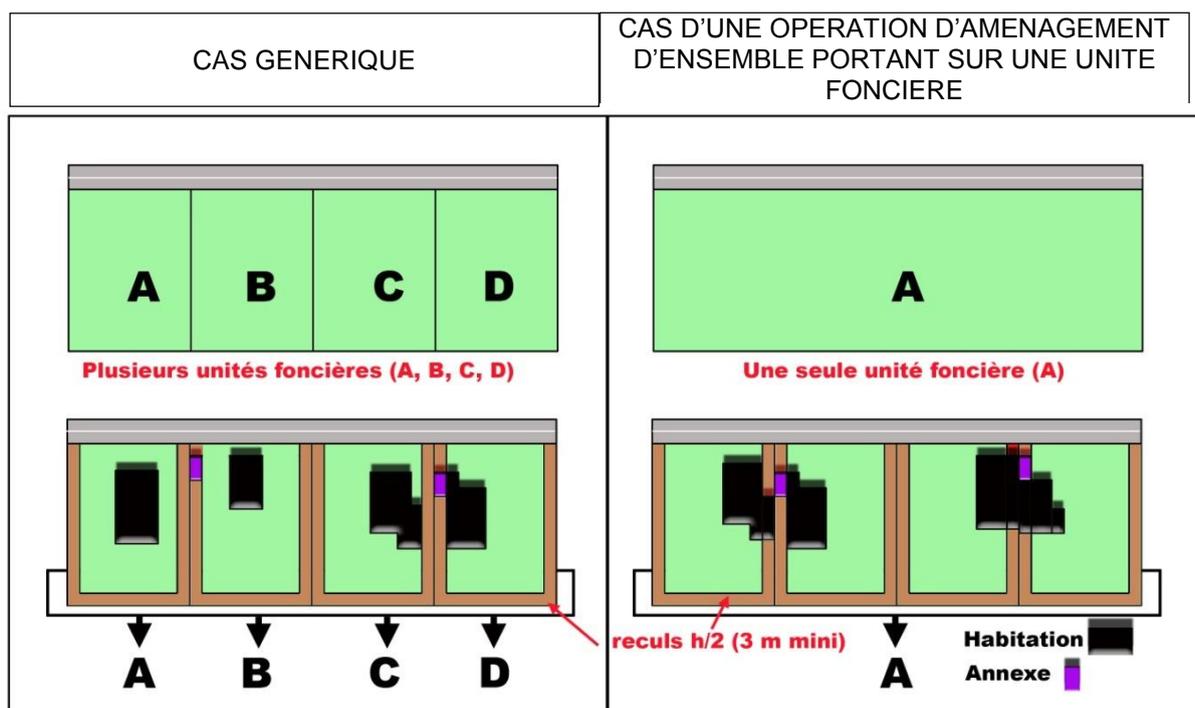
Si la construction n'est pas en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcons et dépassés de toitures compris) au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas à l'implantation d'une piscine.



### 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,
- lorsqu'il s'agit de permettre l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant, la réduction du recul existant en deçà du recul minimum est autorisée, mais uniquement sur la distance nécessaire aux besoins techniques de cette isolation,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général (abri bus, transformateur électrique...) 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).
- 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 les alinéas précédents.

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.

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

Non réglementé.

### Article UC 9 - emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre la projection orthogonale au sol des bâtiments (hors balcons et dépassés de toiture) et la surface du terrain d'assiette de ces bâtiments. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- Dans le secteur UCa : le CES maximal est fixé à 0,30.
- Dans la zone UC et le secteur UCc : non réglementé.

### Article UC 10 - hauteur maximale des constructions

**Définition :**

- La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du chéneau du toit et le sol naturel 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.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

**Hauteur maximale :**

**Dans la zone UC et le secteur UCa :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres.

**Dans le secteur UCc**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée 6 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 UC 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 (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.



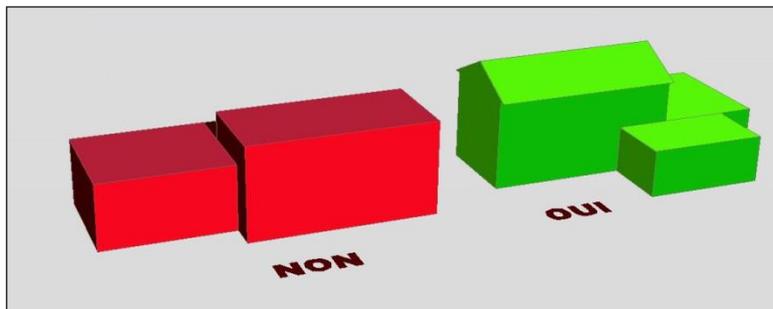
*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

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

**Toitures**

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
  - 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.
  - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
  - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).

- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons rouge brun ou rouge vieilli, ou de couleur cuivre, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, de type canal vieux toit.

### Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires **intégrés** à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore. 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.

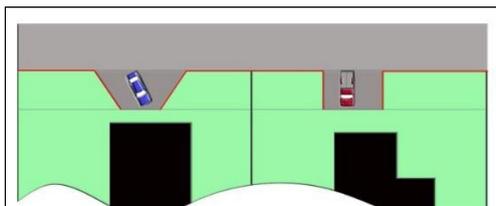
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m. Elles pourront être composées :

- 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 dispositif à claire voie.

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

### Toutefois :

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



Les portails devront présenter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

### **Article UC 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 la zone UC et le secteur UCa :**

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 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m<sup>2</sup> à 350 m<sup>2</sup> 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 :**

- 2 places pour 3 chambres.

##### **Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Pour les constructions à usage artisanal :**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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.

#### **Dans le secteur UCc :**

**S'appliquent les mêmes dispositions que dans la zone UC, sauf :** pour les travaux sur les constructions à usage d'habitation sans changement de destination et sans création de logements supplémentaires, où aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise.

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

- au minimum 20% de la surface du terrain support d'une construction doit être végétalisée,
- au minimum 5% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés, hors bassins de rétention et hors places de stationnement végétalisées,
- les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

## ZONE Ui

---

### **Extrait du Rapport de Présentation :**

La zone Ui comprend les secteurs destinés aux activités artisanales et commerciales. Elle correspond à trois secteurs distincts : le secteur de Larnage, le secteur de la ZA des Freydières et le secteur de la ZA de la Plaine.

La zone Ui est concernée par le P.P.R. Inondation qui est repéré par une trame particulière au document graphique du P.L.U. Dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique du PPRI qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U..

### *Rappels*

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

## **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,
  - Hôtelier,
  - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Ui2,
  - 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 ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).
- les constructions à usage d'habitation de gardiennage sous réserve qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité et dans la mesure où ce logement est intégré à l'un des bâtiments d'activité. La surface de plancher de ces logements est limitée à 50m<sup>2</sup>.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de plancher initiale + extension).
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## 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 et voirie**

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

**Les 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. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

#### Assainissement :

##### ➤ **Eaux pluviales :**

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur. En outre, un dispositif de rétention doit impérativement être prévu, les puits ou autres dispositifs d'infiltration sont interdits.

##### ➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

#### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

### ***Article Ui 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

Non réglementé.

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

---

**Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :**

**20 m de l'axe de la R.D.86**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :

- les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

**10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 5 m de l'axe pour les constructions à usage de bureaux.**

Toutefois :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**Par ailleurs, pour l'ensemble des règles de reculs par rapport aux voies et emprises publiques :**

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

### ***Article Ui 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

---

**En limites de zone :**

- 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 5 m.

**A l'intérieur de la zone :**

- les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve de la construction de murs coupe-feu destinés à éviter la propagation d'éventuels incendies. 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 5 m.

### ***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 naturel à son aplomb. 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.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 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.**

#### **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.

### **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 solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

### **Clôtures**

**En front des voies publiques principales de desserte** (telles que représentées dans les OAP) : les clôtures, d'une hauteur de 1,80 mètre au maximum, seront constituées par un grillage souple noyé dans 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. 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 10 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).

## **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. Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel d'autre part. Il est exigé au minimum :

#### **Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les établissements industriels ou artisanaux :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt.

#### **Pour les entrepôts :**

- une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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 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.

**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***

---

Non réglementé.

## ZONE UIP

---

### **Extrait du Rapport de Présentation :**

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée principalement à recevoir des bâtiments ou des installations à usage commercial, artisanal ou industriel. La zone Uip est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Certains secteurs de la zone Uip sont soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ces secteurs, la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité.

### ***Rappels***

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport, les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

### ***Article Ulp 1 - Occupations et utilisations du sol interdites***

---

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Hôtelier,
  - D'habitation, sauf exception définie à l'article Uip2,
  - D'entrepôt, sauf exception définie à l'article Uip2,
- 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 Ulp 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

---

- les constructions à usage d'habitation de gardiennage sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité et dans la mesure où le logement est intégré dans un bâtiment à usage d'activité. La surface de plancher destinée à l'habitation est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- 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 Ulp 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

---

#### **Accès et voirie**

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

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

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

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

---

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

#### 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 - Téléphone - Réseaux câblés

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

### ***Article Ulp 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

Non réglementé.

### ***Article Ulp 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

---

#### **Implantations par rapport à la R.D.86 :**

**Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 20 m de l'axe de la R.D.86.**

Toutefois :

- les aires de stationnement non couvertes sont autorisées dans la marge de recul.
- 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 de R.D.86) 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 Ulp 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 5 m.

**Toutefois :**

- L'implantation en limite séparative est interdite pour les bâtiments dont la façade donne directement sur la R.D.86
- 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 Ulp 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

---

Non réglementé.

### **Article Ulp 9 - emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article Ulp 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 est fixée à 8 mètres dans une bande de 50 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement de la RD86.
- Au delà de cette bande, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres.

### **Article Ulp 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**

- Les toitures seront réalisées avec des matériaux de couleur foncée. 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'éégout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

## Clôtures

### En front de R.D.86

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.

L'espace destiné au corridor écologique représenté dans les OAP ne devra pas être clôturé, afin de garantir le libre passage de la faune.

### 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 10 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 des 30 m comptés à partir de l'axe de la R.D.86.

**Dans la marge de recul des 30 m comptés à partir de l'axe de la R.D.86**, les aires de stationnement ou d'exposition sont autorisés, sous réserve qu'elles soient accompagnées d'une trame verte (haies et arbres plantés perpendiculairement à la R.D.86, à intervalles réguliers (une bande de 3 m de large tous les 15 m au moins).

Les aires de stationnement couvertes détachées du bâtiment principal devront être constituées de constructions de type pergola végétalisée ou couvertes par des matériaux à claire-voie, laissant des percées visuelles. Ce type de construction est toutefois interdit dans une bande de 30 m comptés à partir de l'axe de la R.D.86.



### ***Article Ulp 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

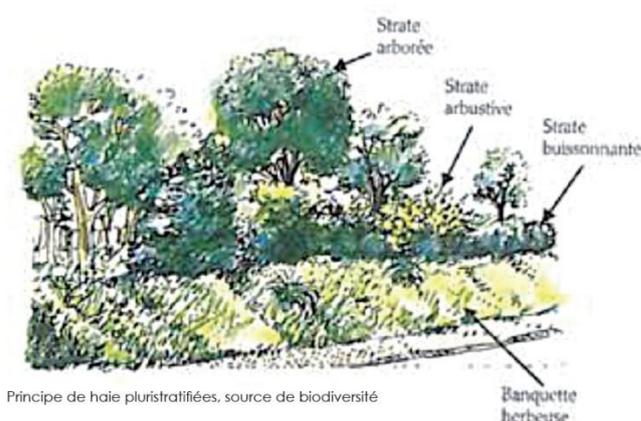
#### **Pour les constructions à usage commercial :**

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

### ***Article Ulp 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 front de R.D. 86**, pour la clôture, le grillage sera implanté derrière une haie vive champêtre établie sur le modèle suivant :



Dans la marge de recul de 30 m comptés à partir de l'axe de la R.D.86, les surfaces non destinées à la voirie ou au stationnement devront être engazonnées et/ou plantées d'essences locales de hauteurs et floraisons diverses. Après l'alignement de platanes et la haie champêtre, la zone non aedificandi affectée à des aires de stationnement ou d'exposition sera entrecoupée perpendiculairement par des haies champêtres, des arbres seront plantés (une bande de 3 m de large tous les 15 m au moins).

**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 :



Essences à privilégier (liste non exhaustive) : prunelier, églantier, frêne, chêne pédonculé, fusain d'Europe, troène, érable champêtre, merisier, sureau noir.

Les haies vives protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, implantées sur la butte située à la frontière sud de la zone doivent être conservées.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article Ulp 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 Ulp - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et  
aménagement, en matière de performances énergétiques et  
environnementales***

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

## ZONE UL

---

Zone correspondant aux installations sportives, de loisirs et techniques de la commune.

La zone UL est concernée par le P.P.R. Inondation, repéré par une trame particulière au document graphique du P.L.U. Dans les secteurs tramés, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexes du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

### *Rappel*

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

### *Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

---

Les constructions à usage :

- De bureaux, sauf exception définies à l'article UL2,
- De commerce,
- Agricole,
- D'habitation, sauf exception définies à l'article UL2,
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

### *Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

---

**Sont autorisés en zone UL (*uniquement au-delà de la bande des 100 m derrière la digue du Rhône*).**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- les aires de jeux ouvertes au public et leurs annexes,
- les équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes,
- les constructions à usage de bureaux et les constructions à usage d'habitation par extension et / ou changement de destination de constructions existantes ou sous réserves qu'elles soient intégrées aux bâtiments à usage sportif ou de loisirs.
- les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi qu'aux aires de jeux ouvertes au public et leurs annexes et aux équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes.

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 m<sup>2</sup>.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

---

#### **Accès et voirie**

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

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

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

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

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

### *Article UL 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 devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Préalablement au rejet dans ce réseau, on pourra infiltrer *in situ*, un maximum des eaux pluviales 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 - Téléphone - Réseaux câblés :**

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

---

***Article UL 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

Non réglementé.

---

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

---

Non réglementé.

---

***Article UL 9 - emprise au sol des constructions***

---

Non réglementé.

---

***Article UL 10 - hauteur maximale des constructions***

---

Non réglementé

---

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

---

Non réglementé

---

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

---

Non réglementé

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

---

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

---



## ZONE AU

---

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 la zone,
- sous réserves du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

**La zone AU comporte :**

- Une zone AUa concernant le secteur dénommé « Freydières d'en Haut » ;
- Une zone AUb concernant le secteur dénommé « Freydières d'en Bas ».

En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements devront comporter au moins 40% de logements locatifs aidés.

Une partie des terrains et classée en zone AUb se situe en lisière de forêt. Afin de limiter le risque d'incendie, ces terrains ne pourront être urbanisés qu'à la condition que le constructeur puisse assurer, dans la zone AUb une interface aménagée permettant la prévention de l'alaéa feux de forêt dans une profondeur de 30 m. Cette emprise de 30 m est représentée au règlement graphique.

### *Rappels*

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

### *Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

---

**Zones Aua et AUb :**

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article AU2,
  - Industriel,
  - Commercial,
  - Hôtelier,
  - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à 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 AU 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 en application de l'article L151- 15 du code de l'urbanisme, sous réserve, que le programme de logements comporte au moins 40% de logements locatifs aidés.**

Dans la zone AUb seulement. Afin de limiter le risque d'incendie, les terrains ne pourront être urbanisés qu'à la condition que le constructeur puisse assurer, dans la zone AUb une interface aménagée permettant la prévention de l'aléa feux de forêt dans une profondeur de 30 m. Cette emprise de 30 m est représentée au règlement graphique. La définition d'une interface aménagée est précisée à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

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

#### **Accès et voirie**

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

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

**La création d'accès ou l'accroissement sensible du flux automobile sur des accès existants sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de l'Ardèche.**

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

---

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

### 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 (bassin, par exemple) suffisamment dimensionné(s) pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du ou des dispositif(s), puis vers le réseau public d'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 - Téléphone - Réseaux câblés :

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

## ***Article AU 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

Non réglementé.

## ***Article AU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

---

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

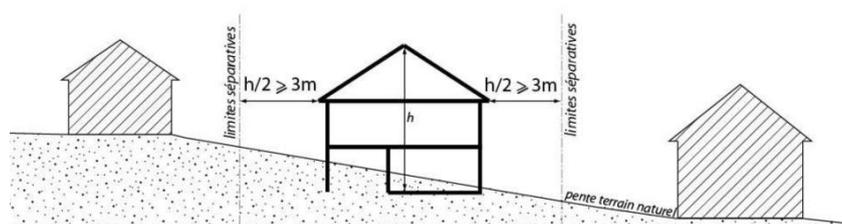
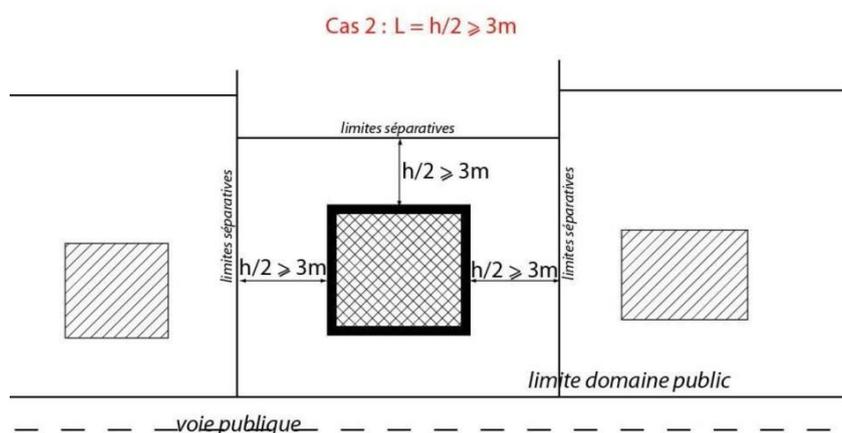
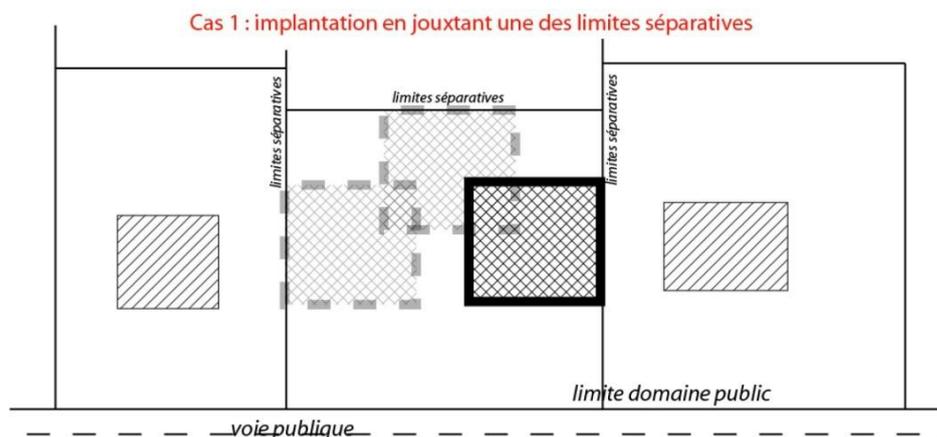
### **Toutefois :**

- 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,
- ce recul est porté à 10 m par rapport à l'alignement de la R.D.86,
- les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble.

## Article AU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en jouxtant les limites séparatives.
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction au faîtiage ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3m.



**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 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

- **En zone AUb**, dans le cadre de la prévention des risques de feux de forêt, dans le secteur repéré aux règlements graphiques, l'édification de bâtiments est interdite.

---

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

---

Non réglementé.

---

### **Article AU 9 - emprise au sol des constructions**

---

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est le rapport entre la projection orthogonale au sol des bâtiments (hors balcons et dépassés de toiture) et la surface du terrain d'assiette de ces bâtiments. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le CES maximal est fixé à 0,30.

---

### **Article AU 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 12 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 AU 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 (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

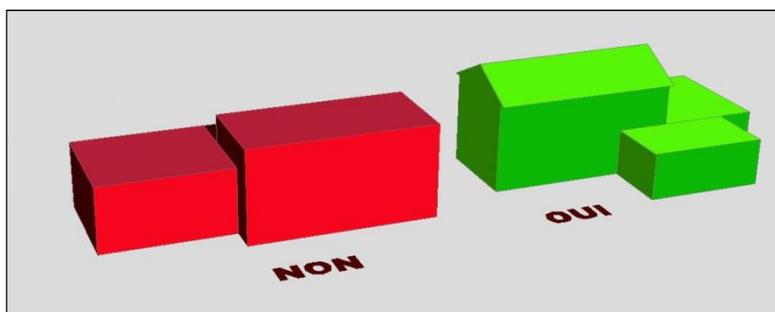


*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

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

### **Toitures**

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



### **Couvertures de toitures**

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons rouge brun ou rouge vieilli, ou de couleur cuivre, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, de type canal vieux toit.

### **Panneaux solaires**

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires **intégrés** à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

### **Clôtures**

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

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 dispositif à claire voie.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

### ***Article AU 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 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m<sup>2</sup> à 350 m<sup>2</sup> 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 constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage artisanal :**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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 AU 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

- au minimum 20% de la surface du terrain support d'une construction doit être végétalisée,
- au minimum 5% de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés, hors bassins de rétention et hors places de stationnement végétalisées,
- les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés (à l'exception des espaces de circulation et des locaux techniques). Pour les végétaux des haies les essences persistantes de type thuya, cupressus ou laurier palme étrangères à la végétation spontanée sont proscrites. A conseiller : charmille, troène, viburnum, chênes, prunus, frêne, ...

**Toutefois : en zone AUb**, dans le cadre de la prévention des risques de feux de forêt, dans le secteur repéré aux règlements graphiques, le couvert forestier sera débroussaillé et représentera au maximum de 20% de la surface du secteur.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

---

## ZONE AUe

---

### **Extrait du Rapport de Présentation**

La zone AUe est réservée à une urbanisation future. Elle aura une vocation principale d'équipements collectifs sportifs, culturels, touristiques, de loisirs et techniques. Ses conditions d'urbanisation et ses modalités d'équipement seront définies par des études spécifiques qui feront l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

La zone AUe est concernée par le P.P.R. Inondation qui est repéré par une trame particulière au document graphique du P.L.U. Dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique du PPRI qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

---

### *Rappel*

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

---

### *Article AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article AU 2.

---

### *Article AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

---

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

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la C.N.R.

Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'une plate-forme de remblais.

En outre, dans les secteurs concernés par les P.P.R. Mouvements de terrains et P.P.R. Inondation, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexes du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

***Article AUe 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

Non réglementé.

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

---

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

***Article AUe 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

---

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Toutefois :

- 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 AUe 8 à AUe 16***

---

Non réglementés.

---

## **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, sous conditions :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes,
- de la création d'annexes aux habitations,
- des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A est concernée par le P.P.R. Mouvements de terrains et par le P.P.R. Inondation qui sont repérés par une trame particulière au document graphique du P.L.U. Dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexes du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

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 et leurs zones fonctionnelles.

Des secteurs de la zone agricole 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.

La zone A est aussi concerné par des aléas de mouvements de terrain issus de l'exploitation d'anciennes mines : tassement, glissement, effondrement localisé lié aux puits et effondrement localisé. Dans ces secteurs, selon le niveau d'aléa et la nature du mouvement de terrain, des règles spécifiques visant à la prévention des risques ont été établies.

### *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.**

Dans les zones humides, en outre sont 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, quels 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.

**Intégration des risques de mouvement de terrain issus de l'exploitation d'anciennes mines :**

- dans les zones d'aléas d'effondrement localisé liées aux puits, toute nouvelle construction est interdite.
- Dans les autres zones de risques miniers, seuls sont autorisés les travaux ou aménagements déclinés à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement, dans les limites des autres règles établies pour la zone A.

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

---

*Dans les alinéas ci-après, l'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée l'activité agricole telle que définie à l'article L 311 -1 du code rural.*

- 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.
- 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.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**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 édicules 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...),
- Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole non soumis à permis de construire,
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

### **Zone A et secteur Ap**

- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. La surface de plancher à la date d'approbation du PLU + la surface de plancher de l'extension ne pourront toutefois pas dépasser 180 m<sup>2</sup>.
- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.

#### **Dans les zones humides :**

Les occupations et utilisations du sol sont admises à la condition de ne pas détourner les eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité :

- les eaux pluviales seront rejetées ou infiltrées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide, à l'exception de la partie des eaux pluviales collectées et utilisées pour des usages domestiques. Ces dernières, une fois usées seront le cas échéant, rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou traitées par un dispositif d'assainissement non collectif.
- les eaux provenant des fonds supérieurs seront rejetées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide.
- en cas de drainage des sols, les eaux seront rejetées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide.

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

Les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des 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.

**En outre, dans les secteurs concernés par les P.P.R. Mouvements de terrains et P.P.R. Inondation, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexes du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.**

**Intégration des risques de mouvement de terrain issus de l'exploitation d'anciennes mines :** seuls sont autorisés les travaux ou aménagements déclinés à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement, dans les limites des autres règles établies pour la zone A.

## 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. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière

#### 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 le réseau public d'eaux pluviales sous réserve de l'accord du gestionnaire.

##### ➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- 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 :  
75 m de l'axe de la R.D.86**

Toutefois :

- Le recul minimum est ramené à 35 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**100 m de l'axe de la déviation de la R.D.96 :**

Toutefois :

- Le recul minimum est ramené à 35 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**15 m de l'axe des autres voies et emprises publiques**

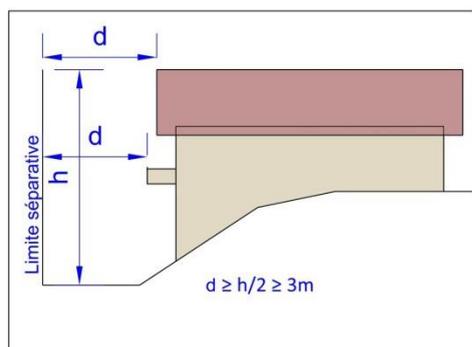
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

En outre, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

**Par ailleurs, pour l'ensemble des règles de reculs par rapport aux voies et emprises publiques :**

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

## ***Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Ce minimum est porté à 10 mètres pour les installations classées.

### **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.
- Les ouvrages et équipements nécessaires aux missions de la C.N.R. dans le domaine concédé 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.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les piscines.

## ***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.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

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

**Toutefois :**

- la hauteur des clôtures nécessaires à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.
- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée sont autorisés, sous réserve que le bâtiment ne soit pas surélevé.

***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***

**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 (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

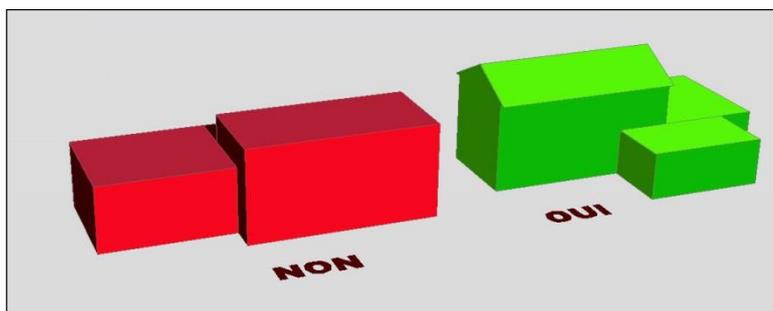


*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

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

### Toitures

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



### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons rouge brun ou rouge vieilli, ou de couleur cuivre, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, de type canal vieux toit.

### Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires **intégrés** à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

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 dispositif à claire voie.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si

les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

**Toutefois :**

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

**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 x15 cm. Les murs de clôtures sont interdits.

### ***Bâtiments d'exploitation agricoles***

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,
- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit,
- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits des bâtiments agricoles anciens,
- les pentes de toitures devront être comprises entre 20% et 35%.

**Panneaux solaires**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des toitures, l'implantation de panneaux solaires **intégrés à la toiture** (et non posés sur la toiture) est autorisée.

#### ***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).

Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, pourront être imposés afin d'atténuer l'impact visuel des installations ou constructions agricoles, dans l'esprit du croquis ci-dessous :



### **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.

La zone N est concernée par le P.P.R. Mouvements de terrains et par le P.P.R. Inondation qui sont repérés par une trame particulière au document graphique du P.L.U. Dans ces secteurs, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexes du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

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 et leurs zones fonctionnelles.

Des secteurs de la zone naturelle 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.

La zone N est aussi concernée par des aléas de mouvements de terrain issus de l'exploitation d'anciennes mines : tassement, glissement, effondrement localisé lié aux puits et effondrement localisé. Dans ces secteurs, selon le niveau d'aléa et la nature du mouvement de terrain, des règles spécifiques visant à la prévention des risques ont été établies.

Cette zone comprend le secteur Ng, secteur de la zone Naturelle dans lequel les constructions à destination d'hébergement touristiques et de restauration sont autorisées.

### 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

**Zone N y compris dans le secteur Ng, sont interdites :**

Les constructions à usage :

- De bureaux, de commerce sauf exceptions définies à l'article N2 pour le secteur Ng,
- D'habitation sauf exceptions définies à l'article N2 pour le secteur Ng,
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier sauf exceptions définies à l'article N2 pour le secteur Ng,
- D'entrepôt,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

**Dans les zones humides, en outre sont 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, quels 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.

**Intégration des risques de mouvement de terrain issus de l'exploitation d'anciennes mines :**

- dans les zones d'aléas d'effondrement localisé liées aux puits, toute nouvelle construction est interdite.
- Dans les autres zones de risques miniers, seuls sont autorisés les travaux ou aménagements déclinés à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement, dans les limites des autres règles établies pour la zone N.

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

**Sont autorisés en zone N :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception des habitations nouvelles, qui sont interdites),
- 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.
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension).
- L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation existantes dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
- Les annexes aux habitations existantes dans la limite de 4m de hauteur au faitage et de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient implantées à moins de 20m de l'habitation.
- Les piscines à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à moins de 20m de celle-ci et dans la limite de 50m<sup>2</sup> de bassin.
- **Sous réserve, pour les quatre alinéas ci-dessus :**
  - que l'aménagement 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 111-4 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.

**Dans le secteur Ng sont également autorisées** en plus des constructions autorisées en zone N :

- les constructions et installations à destination d'hébergement touristique et de restauration dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (bâti initial + extension),
- les habitations nécessaires au fonctionnement des activités touristiques dans la limite de 120m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Elles devront être accolées au bâtiment existant.

**Dans les zones humides :**

Les occupations et utilisations du sol sont admises à la condition de ne pas détourner les

eaux reçues sur l'espace de fonctionnalité :

- les eaux pluviales seront rejetées ou infiltrées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide, à l'exception de la partie des eaux pluviales collectées et utilisées pour des usages domestiques. Ces dernières, une fois usées seront le cas échéant, rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou traitées par un dispositif d'assainissement non collectif.
- les eaux provenant des fonds supérieurs seront rejetées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide.
- en cas de drainage des sols, les eaux seront rejetées dans l'espace de fonctionnalité de la zone humide ou dans la zone humide.

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

Les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des 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.

En outre, dans les secteurs concernés par les P.P.R. Mouvements de terrains et P.P.R. Inondation, il faut se reporter au règlement spécifique de chacun des P.P.R. (cf. annexes du PLU) qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du P.L.U.

Intégration des risques de mouvement de terrain issus de l'exploitation d'anciennes mines : seuls sont autorisés les travaux ou aménagements déclinés à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement, dans les limites des autres règles établies pour la zone N.

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

**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 le réseau public d'eaux pluviales, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

➤ **Eaux usées :**

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

En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies 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 :  
75 m de l'axe de la R.D.86**

Toutefois :

- Le recul minimum est ramené à 35 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et pour les constructions situées en zone Ng,
- Le recul est ramené à 3m de l'alignement pour les annexes et les piscines.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**100 m de l'axe de la déviation de la R.N.96 :**

Toutefois :

- Le recul minimum est ramené à 35 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,

- les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

### **15 m de l'axe des autres voies et emprises publiques**

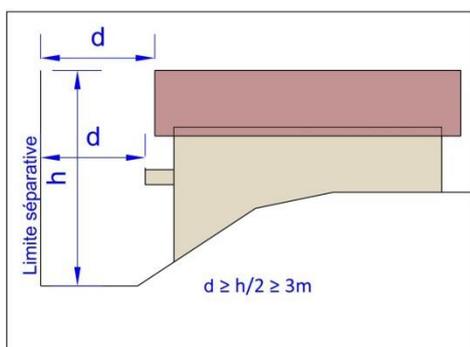
- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

En outre, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 10 m de l'axe des ruisseaux ou talwegs.

### **Par ailleurs, pour l'ensemble des règles de reculs par rapport aux voies et emprises publiques :**

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

### **Article N 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Ce minimum est porté à 10 mètres pour les installations classées, et à 2m pour les piscines.

### **Toutefois :**

- Ces règles de recul ne s'appliquent pas en dans le secteur Ng.
- 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.
- Les ouvrages et équipements nécessaires aux missions de la C.N.R. dans le domaine concédé 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 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.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres, y compris dans le secteur Ng.

#### **Toutefois dans l'ensemble de la zone N et dans le secteur Ng**

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- La hauteur maximale n'est pas limitée dans le domaine concédé de la CNR.

### ***Article N 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 (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des

bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

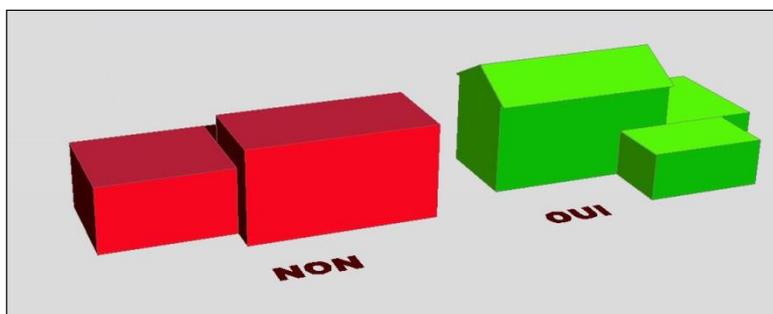


*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

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

### Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
  - 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.
  - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
  - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
  - pour les constructions en zone Ng.
- 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 toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons rouge brun ou rouge vieilli, ou de couleur cuivre, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, de type canal vieux toit.

### Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires **intégrés** à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

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 dispositif à claire voie.

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.

Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

**Toutefois :**

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

**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 x15 cm. Les murs de clôtures sont interdits.

---

***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***

---

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.

**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  
électronique***

---

Non réglementé.