



Plan Local d'Urbanisme

Commune de PEYRINS

Prescription : 30/04/2013
30/01/2018

Arrêt : 27/08/2019

3. Règlement *(pièce écrite)*



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.16.134
Juil.
2019

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	7
1 – Champ d'application territorial du plan	9
2 – Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol	9
3 – Adaptations mineures de certaines règles	9
4 – Dispositions applicables à certains travaux	9
5 – Dispositions applicables aux éléments identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager et/ou écologique	10
6 – Conditions de desserte par la voirie	11
7 – Conditions de desserte par les réseaux	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES	13
1 – Risques d'inondation	15
2 – Risques sismiques	15
3 – Retrait-gonflement des sols argileux	15
4 – Mouvements de terrain et cavités souterraines	15
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
ZONE UA	19
ZONE UB	29
ZONE Ui	39
ZONE UL	45
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	47
ZONE AUo	49
ZONE AUf	57
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
ZONE A	61
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	71
ZONE N	73
TITRE VI - DEFINITIONS	83
TITRE VII - ANNEXES	91
Annexe 1 : Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant	93
Annexe 2 : Emplacements réservés	94

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les dispositions applicables aux éléments identifiés sur les documents graphiques pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager et/ou écologique, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les conditions de desserte par la voirie, applicables dans toutes les zones,
- les conditions de desserte par les réseaux, applicables dans toutes les zones.

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites “ **zones N** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	20 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public ;
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public, golf, terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Consulter les dispositions concernant les risques (titre II) qui s'appliquent selon les risques à toutes les zones, ou aux secteurs de risques identifiés sur les documents graphiques.
- 3 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UBa, UBb, UBa, Ui, Uia, UL, AUo, AUf, A, Aa, Ag, Ap, Av, N, Na, Np et NL).
- 4 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UB pour UB, UBa, UBb et UBh
 - Ui pour Ui et Uia,
 - UL pour UL,
 - AUo pour AUo1, AUo2, AUo3, AUo4 et AUo5,
 - AUf pour AUf,
 - A pour A, Aa, Ag, Ap et Av,
 - N pour N, Na, Np et NL.
- 5 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres**. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.
- 6 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :
 - I- L'affectation des sols et la destination des constructions :**
 - I.1- **en interdisant** certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;
 - I.2- **en soumettant à conditions particulières** certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;
 - I.3- en prévoyant des **règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle** ;
 - II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**
 - II.1- **volumétrie et d'implantation des constructions** ;
 - II.2- **qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** ;
 - II.3- **traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** ;
 - II.4- **stationnement**
 - III- Les équipements et réseaux :**
 - III.1- **Desserte par les voies publiques ou privées** ;
 - III.2- **Desserte par les réseaux** ;
- 7 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 8 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements etc ...
 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 151-9 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **PEYRINS**.

2 – EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

2 Les dispositions du présent 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.

3 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.

4 Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'État,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,

3 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

1. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans chaque zone est de droit, dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, à l'exception de celles situées dans le périmètre de protection d'un monument historique (conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 POUR LEUR INTERET PATRIMONIAL ET/OU PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

Il s'agit des éléments :

- > du patrimoine architectural et paysager repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 (bâtiments et ensembles bâtis, parcs, espaces verts urbains et arbres remarquables)
- > d'intérêt écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (pelouses sèches, haies, zones humides, boisements, bosquets, ripisylve, corridors écologiques...).

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et les prescriptions suivantes s'appliquent :

- > **Alignements d'arbres, parcs, espaces verts urbains** : ils doivent conserver leur caractère d'espace vert. Les arbres de haute tige éventuellement abattus sont compensés par des arbres équivalents. Aucune construction n'y est autorisée.
- > **Pelouses sèches** : elles doivent être préservées de tout aménagement risquant d'entraîner leur fermeture : toute artificialisation du sol ou plantation d'essences arborées y sont interdites. Toutes les constructions sont interdites à l'exception :
 - Quand le règlement de la zone le permet, des abris pour animaux parqués pouvant servir à leur entretien, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 2,5 m au faîtage, sans imperméabilisation du sol.
 - Des dispositions spécifiques aux évolutions des bâtiments d'habitation existants et aux bâtiments autorisés à changer de destination, définies en zones A et N.
- > **Zones humides** : leur caractère humide est à préserver. Leur assèchement ou leur comblement, ainsi que l'imperméabilisation des sols y sont donc interdits. Sont seuls autorisés les travaux en faveur du maintien en bon état de conservation des zones humides. En ce qui concerne les activités agricoles, les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à régir les pratiques culturales. En revanche, l'opportunité d'autoriser en zone humide des exhaussements et affouillements dits « nécessaires à l'activité agricole » (exemples : retenues d'eau à usage d'irrigation, etc....) doit être évaluée en fonction de la configuration des lieux, des activités en place, des caractéristiques et de la vocation de la zone humide et des possibilités éventuelles d'implantation alternative.
- > **Boisements, bosquets, haies et ripisylves** : le caractère boisé de ces éléments est à préserver, voire à renforcer. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces locales. Les plantes exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf. liste noire du CBNM annexée au règlement). Les coupes et abattages sont autorisés pour les motifs suivants :
 - en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
 - pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
 - pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers non imperméabilisés.
 Une exploitation raisonnée peut également être mise en œuvre sur les espaces boisés afin d'assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'ils remplissent.
- > **Trame bleue : cours d'eau et ses milieux associés (bandes périphériques de 5 m minimum et ripisylves) qui contribuent aux continuités écologiques** : ces éléments remplissent une fonction importante dans le maintien d'une trame verte et bleue fonctionnelle à l'échelle communale. Toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite.
 Les travaux admis sont le reméandrage du ru, le traitement de ses berges, les exhaussements ou affouillements du sol et la création de voies à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'un projet global et aient pour fonction de :
 - contribuer à la gestion des eaux pluviales du bassin versant du ru et diminuer le risque d'inondation à l'aval,
 - permettre le franchissement du ru par des liaisons douces ou permettre le passage d'engins agricoles,
 - favoriser la biodiversité et les continuités écologiques,
 - reconstituer et renforcer la ripisylve du cours d'eau,
 - créer des zones humides,
 - etc.

L'enlèvement ponctuel d'arbres ou d'ensemble végétal est autorisé à condition de renforcer le principe de ligne d'arbres et la ripisylve marquant le passage des cours d'eau, afin de garantir l'intérêt écologique et paysager du site. En cas de suppression, l'arbre ou l'ensemble végétal devra être remplacé par un arbre ou un ensemble végétal de qualité esthétique et valeur écologique équivalentes implanté dans l'emprise du secteur. Aucun recouvrement du lit autre que ceux déjà existants n'est autorisé.

Si des clôtures sont indispensables le long de certain tronçon de la trame bleue, elles devront être perméables pour la petite faune : les clôtures avec des soubassements sont interdites ».

- > **Corridors écologiques** : les aménagements et constructions autorisés par le règlement de la zone du PLU concernée devront permettre le maintien des continuités écologiques.
- > Les clôtures (autres que des clôtures agricoles) sont à éviter. Si des clôtures sont indispensables elles devront être perméables pour la petite faune.
Lorsque les clôtures sont constituées de haies : les haies mono-spécifiques, c'est-à-dire composées d'une seule essence de végétal sont interdites. Une liste non exhaustive des essences à privilégier est indiquée en annexe du présent règlement. Les plantes exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf. liste noire du CBNM mise en annexe).
 - Pour les clôtures agricoles, les clôtures avec des soubassements sont interdites, elles seront de type grillages à grosses mailles, dispositifs à claire voie, clôtures surélevées de 15 cm, ...
 - Les murs et murets sont interdits excepté lorsqu'ils préexistent. Sauf sécurité, les murs et murets traditionnels en pierre seront conservés et restaurés dans leurs caractéristiques constructives et ne seront pas rehaussés. Pour les rendre perméables à la petite faune l'aménagement de points de passage de 15 cm sont encouragés à la base des constructions maçonnées.

Si des clôtures sont indispensables le long de certain tronçon de la trame bleue, elles devront être perméables pour la petite faune : les clôtures avec des soubassements sont interdites

 - L'implantation des constructions autorisées se fera à l'écart des lisières forestières et éléments boisés répertoriés (100 mètres) pour que la libre circulation de la grande faune soit garantie ;
 - Les constructions garantiront une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques etc.), production de peu de nuisances sonores, lumineuses et visuelles.

6 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès peut être interdit sur celle où il présenterait une gêne ou un risque pour la circulation.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour

7 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En zone Ui, l'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection (disconnecteur).

L'utilisation de ressources en eau autres que celle du réseau public (puisage, pompage, captage) n'est admise que pour des usages autres que sanitaires et que pour l'alimentation humaine et sera totalement déconnectée du réseau public.

Assainissement des eaux usées :

> Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
- Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

> Dans les **secteurs UBa, Uia** et dans les **zones A et N**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, en cas de réalisation ultérieure.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement :

L'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible,
 - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie (dans les secteurs où les toits terrasse sont autorisés)
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

Réseaux électriques et télécommunication :

- Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures. Elles seront implantées sur le domaine privé, en limite du domaine public.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

1 – RISQUES D'INONDATION

La cartographie des risques inondation est reportée sur le document graphique du PLU sous la forme de trames particulières distinguant ;

- les secteurs d'aléas faibles résultant des études Hydrétudes et BCEOM ;
- les secteurs d'aléas moyens et forts résultant des études Hydrétudes et BCEOM ;
- les crues constatées, assimilées à des aléas moyens et forts ;
- la bande de sécurité à l'arrière des digues ;

Les prescriptions particulières applicables dans les secteurs de risques sont précisées dans le règlement de chaque zone concernée.

2 – RISQUES SISMQUES

La commune de PEYRINS est située en zone de sismicité 3 (modérée) selon le décret du 22 octobre 2010.

Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques en vigueur à la date de dépôt des permis de construire.

De plus amples informations peuvent être obtenues sur le site du programme national de prévention du risque sismique : planseisme.fr pour connaître la réglementation propre à chaque type de projet de construction.

3 – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de PEYRINS est concernée par des zones de susceptibilité faible au retrait-gonflement des argiles, selon la cartographie accessible sur internet à l'adresse : www.argiles.fr

La prise en compte de ce risque passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le même site.

4 – MOUVEMENTS DE TERRAIN ET CAVITES SOUTERRAINES

Un inventaire localisant les mouvements de terrain ayant affecté la commune, ainsi que les cavités souterraines, est consultable sur les sites internet : www.bdmvt.net et www.cavite.net.

Dans les terrains présentant une pente moyenne supérieure à 10%, il est recommandé une étude géotechnique préalable à tout aménagement.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux parties denses du village.

Cette zone a une vocation multifonctionnelle (habitat, équipements collectifs, commerces et services).

La zone UA est concernée par des secteurs de risques d'inondation (aléas faibles, moyens et forts) repérés par une trame particulière au document graphique du règlement, dans lesquels s'appliquent les prescriptions particulières définies dans le règlement de la zone ci-dessous.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

En outre, dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées au point I.2 ci-après. Sont notamment interdits les sous-sols, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

- Les constructions à destination de commerce et activités de services (hors celles interdites au I.1), à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite ou bardage bois ou matériau composite) et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- 1,20 m en aléa moyen
- le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence,
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,

- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la côte de référence,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.

I.3- Règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle :

La zone UA est concernée par deux secteurs délimités dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme:

Secteur du Gâtelet (au Nord du village sur la RD538) : le programme de logements comportera au moins 10 logements de type collectif et/ou intermédiaire et/ou groupés dont au moins 4 logements locatifs sociaux.

Secteur du chemin des Moulins : le programme de logements comportera au moins 16 logements de type collectif et/ou intermédiaire.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 15 m à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle.
- pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait,
- pour les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait de l'alignement,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés en retrait de l'alignement, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, qui est autorisée en saillie des façades sur voie, à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la sécurité de circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur du trottoir à moins de 1,4 m. Dans tous les cas, la saillie est limitée à 0,30 mètre sur l'alignement de la voie publique.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées :

- en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m ;
- ou en limite séparative.

Au-delà de la bande de 15 m précitée, les constructions peuvent être implantées :

- en retrait des limites séparatives d'au moins 3 m ;
- ou en limite séparative à condition :
 - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, si les 2 volumes mitoyens ont des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faitage,
 - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne les respectant pas ; Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,30 m d'épaisseur.
- les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés en retrait de l'alignement, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 13 m au faitage.

Toutefois l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant 13 m sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux, sauf pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure jusqu'à 30 cm par surélévation de toiture de constructions existantes (couverture incluse).

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Il sera fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti.

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

1) Implantation et volume :

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

▪ Terrain plat ou en pente très faible :

> Le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

> La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

▪ Implantation dans la pente :

> Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements, remblais et murs de soutènement.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre (ou 1,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre (ou 2,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

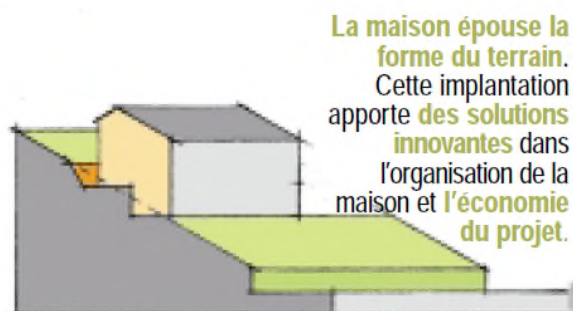
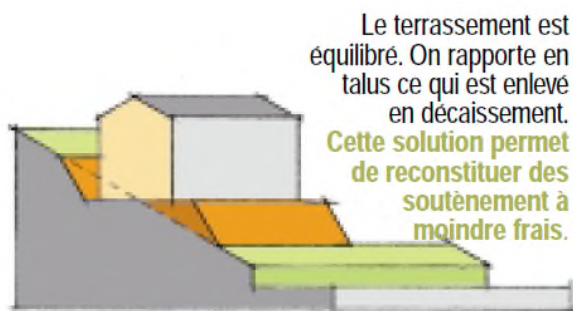
Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre (ou 1,5 m) sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

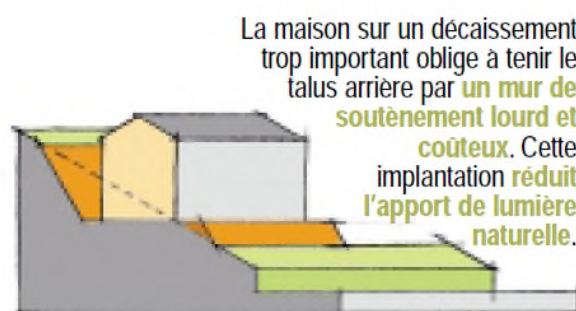
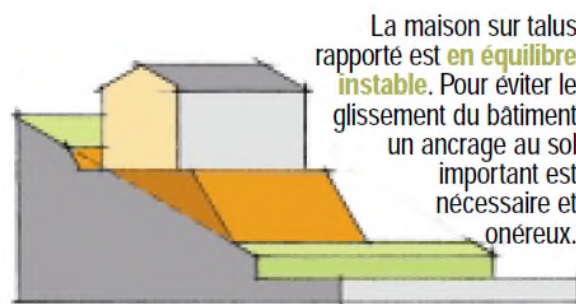
Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain

**A proscrire :**

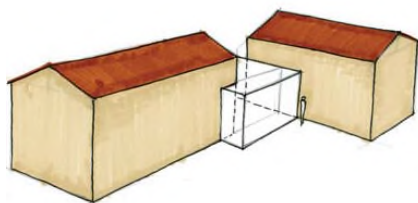
- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



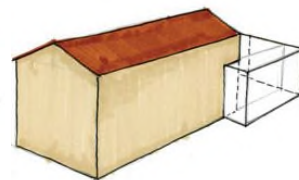
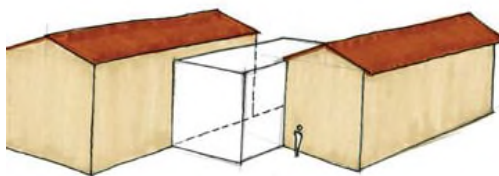
Source : CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

2) Toitures

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont proscrites, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la couleur de toiture existante pourra être conservée.
- La pente des toits est comprise entre 28% et 35% (sauf pour les annexes et vérandas).
- Les toits plats ne sont autorisés que :
 - sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
 - ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemple de volume de jonction entre bâtiments



Exemple de volume annexe

Pour les toits plats autorisés, des revêtements adaptés différents de ceux préconisés au 1^{er} alinéa sont autorisés.

Les fenêtres en toiture doivent être intégrées dans le plan de la couverture concernée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière :

- à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).
- à limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

3) Aspect extérieur des façades :

Enduits et couleurs de façade :

- Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) doivent l'être.
- La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.
- Les couleurs traditionnelles ambiantes (couleurs de la molasse, du pisé,...) doivent être privilégiées pour les façades.

Menuiseries extérieures :

- Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse, blanc).
- Balcons et ferronneries :
- Les garde-corps de balcons en maçonnerie, pleins ou claustras, de type bois ou encore compositions mixtes) sont proscrits. Ils sont constitués par des ouvrages métalliques peints sobres. Les garde-corps galbés ou faisant toute autre saillie sont proscrits.

Façades commerciales :

- Les créations ou réaménagements de devantures commerciales en rez-de-chaussée doivent respecter l'esprit de l'architecture du bâtiment concerné et ses ordonnancements.

4) Clôtures (*rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires*)

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

A l'alignement des voies publiques, elles seront constituées :

- Soit d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les seuls pare-vue possibles doivent être végétaux (plantes grimpantes notamment).

Sur les limites séparatives la hauteur des clôtures sera au maximum de 2 mètres.

Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut sur grillage simple et sans haie.

- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'ombrage à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement (sauf contraintes techniques dûment démontrée).
- Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les essences exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf. liste noire du CBNM annexée au règlement).

Terrassements, implantation, chemins d'accès :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Dans les terrains en pente, les accès et abords des constructions doivent être conçus et revêtus de manière à ce que les eaux de ruissellement n'entraînent pas les matériaux dans le réseau d'eaux pluviales.

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

- une place de stationnement par logement.
- Activités économiques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :
 - pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
 - pour les autres activités économiques avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
 - pour les activités économiques sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 120 m² nécessite une place de stationnement) ;

La présence de stationnements publics à proximité sera prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser, qui pourra ainsi être le cas échéant minoré.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et les bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent également être prévues à raison d'un minimum de :

- 1 emplacement cycle par logement ;
- 1 emplacement cycle par tranche même incomplète de 150 m² de surface de plancher de bureaux.

Les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 200 m à pied de l'opération).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 m à pied de l'opération.

En cas de réhabilitation avec ou sans extension ou changement de destination de bâtiments existants, les espaces de stationnement existants (bâtis ou non) avant travaux devront être conservés.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux extensions de l'urbanisation, autour du village ou excentrée. Elle est principalement caractérisée par un tissu urbain de type pavillonnaire.

Cette zone a une vocation multifonctionnelle (habitat, équipements collectifs, commerces et services).

Elle comprend des secteurs particuliers :

- le secteur UBa, correspondant aux quartiers non desservis par l'assainissement collectif.
- le secteur UBb, où les règles d'implantation vis-à-vis de la RD538 diffèrent.
- le secteur UBh, où les hauteurs maximales diffèrent.

La zone UB est concernée par des secteurs de risques d'inondation (aléas faibles, moyens et forts) repérés par une trame particulière au document graphique du règlement, dans lesquels s'appliquent les prescriptions particulières définies dans le règlement de la zone ci-dessous.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

En outre, dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées au point I.2 ci-après. Sont notamment interdits les sous-sols, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à destination de commerce et activités de services (hors celles interdites au I.1), à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite ou bardage bois ou matériau composite) et que l'activité ne présente pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités de commerce ou de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,

- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,

- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,

- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,

- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,

- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,

- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,

- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- 1,20 m en aléa moyen

- le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence,

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la cote de référence,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la cote de référence est fixée à 0,70 m.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- en recul d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD 538, **sauf dans le secteur UBb** ;
- en recul d'au moins 5 m vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques ou ouvertes à la circulation publique.

En secteur UBb, dans une bande de 15 m à partir de l'alignement de la RD538, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul n'excédant pas 5 m vis-à-vis de l'alignement de la RD538 ;

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect,
- pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine, elle-même ne respectant pas cette règle, à condition de s'implanter avec le même retrait,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, qui est autorisée soit en saillie des façades sur voie, à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la sécurité de circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur du trottoir à moins de 1,4 m, soit dans la marge de recul. Dans tous les cas, la saillie sur la voie ou dans la marge de recul est limitée à 0,30 mètre.

L'implantation des constructions vis-à-vis des chemins piétons et cyclables n'est pas réglementée.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait d'au moins 3 m vis-à-vis des limites séparatives ;
- ou en limite séparative à condition :
 - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, si les 2 volumes mitoyens ont des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faitage,
 - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne les respectant pas ; Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect,
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,30 m d'épaisseur.
- les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilot propreté, poste de transformation électrique, pylône,...), qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m au faîtage, **sauf dans le secteur UBh**, où elle est limitée à 15 m au faîtage

Toutefois l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces limites sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux, sauf pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure jusqu'à 30 cm par surélévation de toiture de constructions existantes (couverture incluse).

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

Il sera fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Les bâtiments annexes (garages, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti. Toutefois, les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que leurs faces soit rabotées. Dans ce cas, les toitures en tuiles ne sont pas obligatoires et la pente des toits sera comprise entre 15 et 30 %. Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

Les projets rechercheront une continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux pour les façades sur rue.

1) Implantation et volume :

— La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

▪ Terrain plat ou en pente très faible :

> Le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

> La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

▪ Implantation dans la pente :

> Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements, remblais et murs de soutènement.

> Respecter les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre (ou 1,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre (ou 2,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

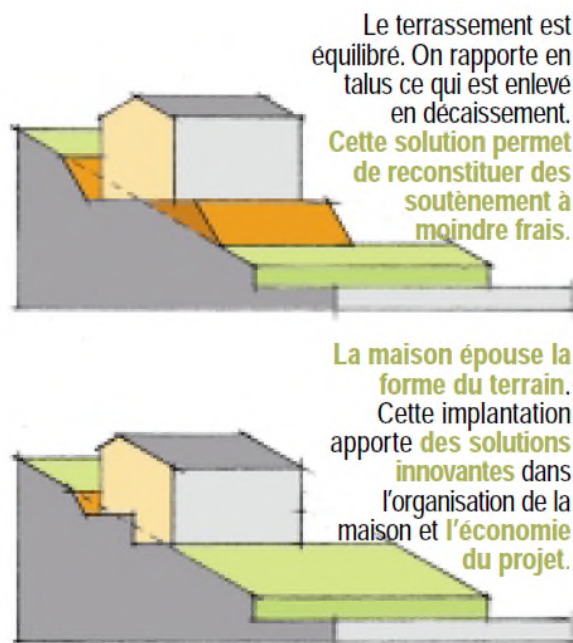
Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre (ou 1,5 m) sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

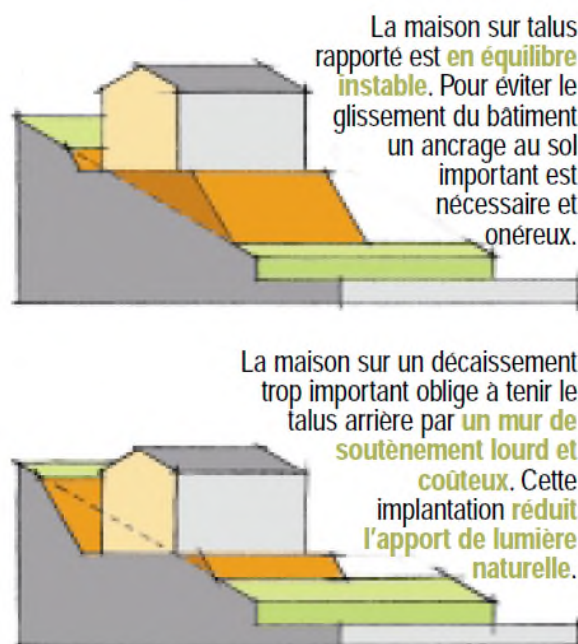
Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain

**A proscrire :**

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



Source : CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

2) Toitures

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont proscrites sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la couleur de toiture existante pourra être conservée. Pour les toits plats, des revêtements adaptés différents de ceux mentionnés ci-dessus sont autorisés, les toits peuvent notamment être végétalisés.
- Sauf en cas de toit plat ou à très faible pente, et en dehors des annexes et vérandas, la pente des toits est comprise entre 28% et 35%.

Les fenêtres en toiture doivent être intégrées dans le plan de la couverture concernée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière :

- à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).
- à limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

3) Aspect extérieur des façades :

Enduits et couleurs de façade :

- Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) doivent l'être.
- La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.
- Les couleurs traditionnelles ambiantes (couleurs de la molasse, du pisé,...) doivent être privilégiées pour les façades.

Menuiseries extérieures :

- Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse, blanc).
- Balcons et ferronneries :
- Les garde-corps de balcons en maçonnerie, pleins ou claustras, de type bois ou encore compositions mixtes) sont proscrits. Ils sont constitués par des ouvrages métalliques peints sobres. Les garde-corps galbés ou faisant toute autre saillie sont proscrits.

4) Clôtures (*rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires*)

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

A l'alignement des voies publiques, elles seront constituées :

- Soit d'un muret en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un grillage simple, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans les deux cas, les seuls pare-vue possibles en complément du grillage doivent être végétaux.

Seules les clôtures situées le long des voies départementales pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.

Pour une opération d'ensemble, toutes les clôtures en bordure de voie publique devront présenter le même aspect.

Sur les limites séparatives : la hauteur des clôtures sera au maximum de 1,80 m.

Les clôtures en bordure d'un espace agricole ou naturel, seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage simple noyé dans la haie.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie et le passage de la petite faune.

Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut sur grillage simple et sans haie.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage.
- En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, en majorité caduques. La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite.
- Les essences exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf liste noire du CBNM annexée au règlement).
- Pour les constructions situées en bordure de boisement, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'ombrage à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement (sauf contraintes techniques dûment démontrée).
- Au moins 15 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées.
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements (lotissement, immeubles collectifs,...) des espaces verts collectifs représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération doivent être réalisés : allées plantées, prairie,... , qui comprendront une aire de jeux végétalisée pour les enfants. Les plantations seront composées d'arbres d'ombrages, d'arbustes en bosquet et d'espèces basses et la prairie sera préférée au gazon. Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce) et végétalisés.
- Implantation, terrassements, chemins d'accès : Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :
 - les effets de buttes en terre de rapport,
 - la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
 - les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.
- Dans les terrains en pente, les accès et abords des constructions doivent être conçus et revêtus de manière à ce que les eaux de ruissellement n'entraînent pas les matériaux dans le réseau d'eaux pluviales.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et par logement social.
- Deux places de stationnement par logements pour les autres logements

En cas de réhabilitation avec ou sans extension ou changement de destination de bâtiments existants, s'il y a impossibilité technique cette règle ne s'applique pas. Cependant le nombre de places (closes ou non) de stationnement existant avant travaux devra être conservé.

- Activités économiques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :
 - pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
 - pour les autres activités économiques avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
 - pour les activités économiques sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 120 m² nécessite une place de stationnement).
- La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et les bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent également être prévues à raison d'un minimum de 5 m² par site.

Les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 200 m à pied de l'opération).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 m à pied de l'opération.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités économiques.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, ou de services.

Elle comprend un secteur Uia, non desservi par l'assainissement collectif.

La zone Ui est concernée par des secteurs de risques d'inondation (aléas faibles, moyens et forts) repérés par une trame particulière au document graphique du règlement, dans lesquels s'appliquent les prescriptions particulières définies dans le règlement de la zone ci-dessous.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'habitation
 - de commerce et artisanat de détail sauf celles admises à l'article I.2
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

En outre, dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées au point I.2 ci-après. Sont notamment interdits les sous-sols, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage de commerce de détail à condition d'être liées à un bâtiment d'activité de production ou d'artisanat (magasin d'usine, magasin de vente de véhicules associé à un atelier de réparation,...)
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- En outre, en secteur Uia, toutes les constructions et occupations du sol doivent être liées et nécessaires à l'activité para-agricole existante.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,

- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,

- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,

- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,

- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- 1,20 m en aléa moyen

- le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la création de bâtiments à usage d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence,

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,

- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,

- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la côte de référence,

- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,

- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,

- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux voies et emprises publiques :

- d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD 538 ;
- d'au moins 20 m par rapport à l'axe de la RD 53
- d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique

L'implantation des constructions vis-à-vis des chemins piétons et cyclables n'est pas réglementée.

SAUF :

- pour les constructions à usage de bureau qui pourront être implantées différemment, à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement architectural et paysager de qualité.
- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas cette règle, à condition de ne pas aggraver le non-respect,
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **En dehors du secteur Uia**, les constructions peuvent être implantées :
 - en limite séparative, si celle-ci ne constitue pas une limite de zone Ui ;
 - en recul d'au moins 3 m vis-à-vis des limites séparatives (obligatoire pour les limites constituant une limite de zone Ui).
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- **En secteur Uia**, les constructions doivent être implantées :
 - en recul d'au moins 3 m vis-à-vis des limites séparatives.
 - en recul d'au moins 15 m de la crête de la berge du Chalon.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 m au faîtage.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces limites sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur après travaux.
- il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tour hertzienne, pylône,...) ;

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Éléments de surface :

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les couleurs des façades devront prendre en compte les couleurs des bâtiments environnants et éviter les coloris criards et tranchant sur l'environnement.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique et de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

3) Les clôtures (*Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires*) :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximum de 0,30 m surmonté d'une grille ou grillage, à maille rigide, d'une hauteur maximum de 2 m au total.
- Soit d'un grillage à maille rigide d'une hauteur maximum de 2 mètres

Dans les secteurs soumis à des aléas d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre d'ombrage pour 4 places de stationnement.
- Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives.
- L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et si possible végétalisé,
- Les clôtures pourront être doublées par une haie vive d'essences champêtres ou forestières.
- au moins 20% de l'unité foncière support du projet doit être constitué de surfaces non imperméabilisées (les toitures et les espaces de stationnement végétalisés pourront être comptabilisés).
- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est déconseillée : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les essences exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf liste noire du CBNM annexée au règlement)
- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les activités économiques, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Il est exigé des constructeurs de prévoir sur la parcelle les emplacements suffisants pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités de sports et loisirs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UL, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - de commerce et d'activités de services
 - d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux).
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- A condition d'être liés à la vocation de sports et loisirs sont autorisées les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et service public,
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées en retrait /
 - d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD 112
 - d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : à une distance comptée horizontalement en tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 11 m au faîtage.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Aspect général :

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation, ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Implantation :

Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Enduits et couleurs de façade :

Les enduits devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes (molasse, pisé,...)..

La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Clôtures :

Les clôtures doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, elles seront constituées de grilles, grillages ou treillis à mailles soudées ou tissées.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 m.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Les essences exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf liste noire du CBNM annexée au règlement)

III- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes. Elle comprend les secteurs AUo1, AUo2, AUo3, AUo4, AUo5, AUo6.

La zone AUo est concernée par des secteurs de risques d'inondation (aléas faibles) repérés par une trame particulière au document graphique du règlement, dans lesquels s'appliquent les prescriptions particulières définies dans le règlement de la zone ci-dessous.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUo, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de véhicules ou de matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les éoliennes.

En outre, dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa inondation faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées au point I.2 ci-après. Sont notamment interdits les sous-sols, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

a)- L'urbanisation des zones AUo est réalisable :

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les secteurs AUo2, AUo4, AUo5 et AUo6.
- Au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour les secteurs AUo1 et AUo3 (voie de desserte faisant l'objet de l'ER2)
- Sous réserve de la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).

b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de bureau, de centre de congrès et d'exposition, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite ou bardage bois ou matériau composite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les aires de stationnement.

c)- Sont en outre autorisés :

- L'extension et l'adjonction d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existantes.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- la création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la cote de référence,

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),

- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence,

- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,

- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,

- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la cote de référence est fixée à 0,70 m.

I.3- Règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle :

La zone AUo est concernée par des secteurs délimités dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme (*programme de logements*):

- Secteur AUo1 : le programme de logements comportera au maximum 10 logements, qui seront de type collectif et/ou intermédiaire et/ou groupés, dont au moins 2 logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo2 : le programme de logements comportera au moins 8 logements, sous forme de logements individuels.
- Secteur AUo3 : le programme de logements comportera au moins 18 logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs.
- Secteur AUo4 : le programme de logements comportera au moins 10 logements de type collectif et/ou intermédiaire et/ou groupés, dont au moins 2 logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo5 : le programme de logements comportera au moins 10 logements de type collectif et/ou intermédiaire et/ou groupés en majorité et de logements individuels. Dont au moins 4 logements locatifs sociaux.
- Secteur AUo6 : le programme de logements comportera au moins 20 logements de type collectif et/ou intermédiaire et/ou groupés. Dont au moins 4 logements locatifs sociaux.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- par rapport à la RD538 (secteur AUo1) : dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement de la voie, avec un recul imposé de 4 m par rapport à l'alignement de la RD538.
- par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies et places : en retrait d'au moins 3 m, sauf en secteur AUo3 où les constructions pourront s'implanter à l'alignement futur de la voie.

SAUF :

- par rapport aux voiries internes d'une opération d'ensemble où l'implantation des constructions pourra être différente ;
- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

L'implantation des constructions vis-à-vis des chemins piétons et cyclables n'est pas réglementée.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- en retrait d'au moins 3 m vis-à-vis des limites séparatives ;
- ou en limite séparative à condition :
 - soit d'être mitoyennes d'une construction elle-même en limite séparative, si les 2 volumes mitoyens ont des gabarits et aspects homogènes et un même sens de faitage,
 - soit que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,5 m à l'égout sur la limite séparative.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne les respectant pas ; Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation.
- les bassins des piscines qui devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m,
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui pourront être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des constructions est limitée :

- à 9 m au faitage en secteurs AUo2 et AUo5
- à 12 m au faitage en secteurs AUo1, AUo3, AUo4 et AUo6.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Il sera fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Les bâtiments annexes (garages, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti. Toutefois, les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que leurs faces soit rabotées. Dans ce cas, les toitures en tuiles ne sont pas obligatoires et la pente des toits sera comprise entre 15 et 30 %.

Les annexes avec bardage métallique sont interdites ;

Les projets rechercheront une continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux pour les façades sur rue.

1) Implantation et volume :

— La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

▪ Terrain plat ou en pente très faible :

> Le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

> La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

▪ Implantation dans la pente :

> Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements, remblais et murs de soutènement.

> Respecter les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre (ou 1,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre (ou 2,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

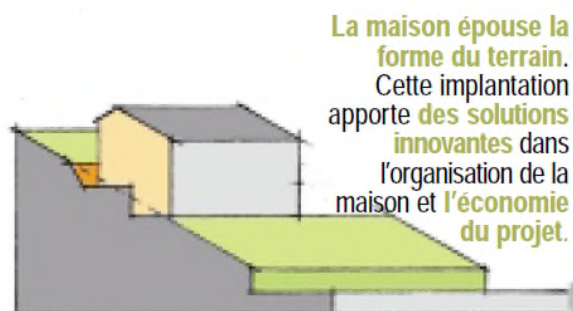
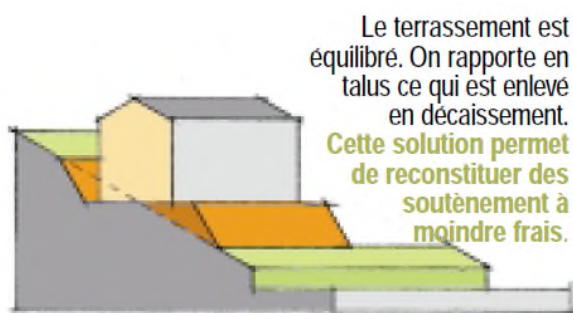
Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre (ou 1,5 m) sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

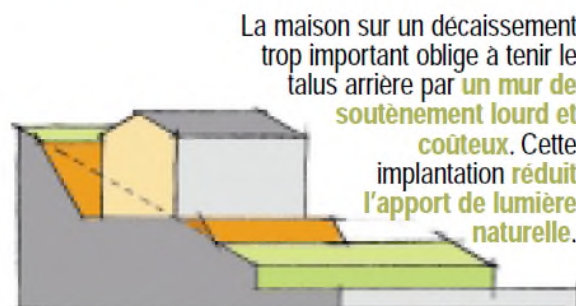
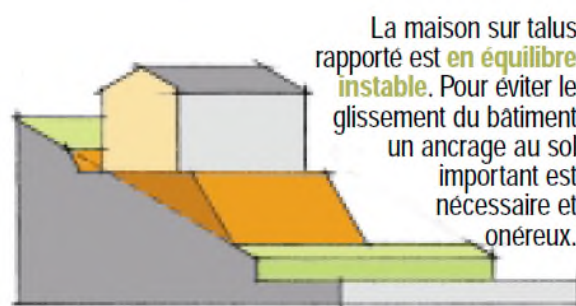
A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain



A proscrire :

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



Source : CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

2) Aspect extérieur des façades :

Enduits et couleurs de façade :

- Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) doivent l'être.
- La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.
- Les couleurs traditionnelles ambiantes (couleurs de la molasse, du pisé,...) doivent être privilégiées pour les façades.

Menuiseries extérieures :

- Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse, blanc).
- Balcons et ferronneries :
- Les garde-corps de balcons en maçonnerie, pleins ou claustras, de type bois ou encore compositions mixtes) sont proscrits. Ils sont constitués par des ouvrages métalliques peints sobres. Les garde-corps galbés ou faisant toute autre saillie sont proscrits.

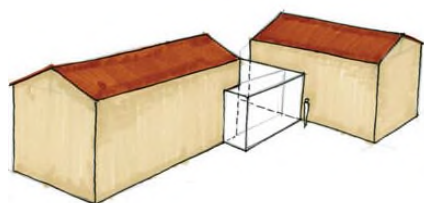
3) Toitures

Dans les secteurs AUo3 et AUo5 :

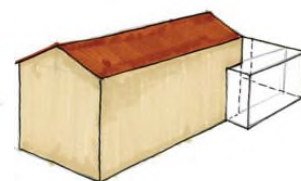
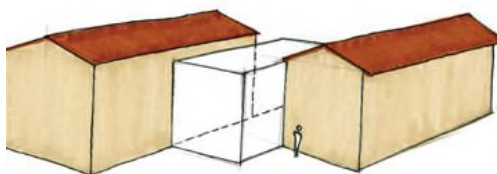
- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont proscrites. Pour les toits plats, des revêtements adaptés différents de ceux mentionnés ci-dessus sont autorisés, les toits peuvent notamment être végétalisés.
- Sauf en cas de toit plat ou à très faible pente, et en dehors des annexes et vérandas, la pente des toits est comprise entre 28% et 35%.

Dans les secteurs AUo1, AUo2, AUo4 et AUo6 :

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont proscrites.
- La pente des toits est comprise entre 28% et 35% (sauf pour les annexes et vérandas).
- Les toits plats ne sont autorisés que :
 - sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
 - ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemple de volume de jonction entre bâtiments



Exemple de volume annexe

Pour les toits plats autorisés, des revêtements adaptés différents de ceux préconisés au 1^{er} alinéa sont autorisés, les toits peuvent notamment être végétalisés.

Dans tous les secteurs :

Les fenêtres en toiture doivent être intégrées dans le plan de la couverture concernée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière :

- à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).
- à limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

4) Clôtures

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

A l'alignement des voies publiques, elles seront constituées :

- Soit d'un muret en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un grillage simple, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans les deux cas, les seuls pare-vue possibles en complément u grillage doivent être végétaux.

Pour chaque opération d'ensemble, les clôtures en bordure d'une même voie publique devront présenter le même aspect.

Sur les limites séparatives : la hauteur des clôtures sera au maximum de 1,80 m.

Les clôtures en bordure d'un espace agricole ou naturel, seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage simple noyé dans la haie.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie et le passage de la petite faune.

Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut sur grillage simple et sans haie.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage.
- En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, en majorité caduques. La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite.
- Les essences exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf liste noire du CBNM annexée au règlement)
- Pour les constructions situées en bordure de boisement, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres d'ombrage à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement (sauf contraintes techniques dûment démontrée).
- Les espaces extérieurs seront imperméabilisés le moins possible (exemples : pose de dallages sur sable avec géotextile, aires de stationnement traitées en « dalles engazonnées », ...)
- Au moins 15 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées.
- Pour les opérations comportant plus de 10 logements (lotissement, immeubles collectifs,...) des espaces verts collectifs représentant au moins 10% de la surface totale de l'opération doivent être réalisés : allées plantées, prairie, aire de jeux végétalisée. Les plantations seront composées d'arbres d'ombrages, d'arbustes en bosquet et d'espèces basses et la prairie sera préférée au gazon. Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce) et végétalisés.
- Implantation, terrassements, chemins d'accès : Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :
 - les effets de buttes en terre de rapport,
 - la création de plates-formes en déblai / remblai (terrain en pente manifeste),
 - les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.
- Dans les terrains en pente, les accès et abords des constructions doivent être conçus et revêtus de manière à ce que les eaux de ruissellement n'entraînent pas les matériaux dans le réseau d'eaux pluviales.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques et respecter les règles suivantes :

- Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et par logement social.
- Deux places de stationnement par logements pour les autres logements
- Activités économiques : le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :
 - pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
 - pour les autres activités économiques avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
 - pour les activités économiques sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 120 m² nécessite une place de stationnement) ;
- La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Pour les immeubles collectifs d'habitation collectifs et les bureaux, des places de stationnement couvertes et sécurisées pour les vélos doivent également être prévues à raison d'un minimum de 5 m² par opération.

Les places de stationnement pour les véhicules motorisés peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (moins de 200 m à pied de l'opération).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement, situé à moins de 200 m à pied de l'opération.

ZONE AUf

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser non constructible en l'état actuel du PLU. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification du PLU.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone AUf est concernée par des secteurs de risques d'inondation (aléas faibles, moyens et forts) repérés par une trame particulière au document graphique du règlement, dans lesquels s'appliquent les prescriptions particulières définies dans le règlement de la zone ci-dessous.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUf, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Les activités et constructions non mentionnées au paragraphe I.2 sont interdites.

En outre, dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées au point I.2 ci-après. Sont notamment interdits les sous-sols, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, sont admis les ouvrages et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- 1,20 m en aléa moyen
- le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Volumétrie et implantation des constructions

Les ouvrages et installations autorisés techniques d'intérêt collectif doivent respecter une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Aa, correspondant à des activités artisanales;
- un secteur Ag, correspondant au château du Gâtelet ;
- un secteur Ap, de protection plus stricte;
- un secteur At, correspondant à une activité d'hébergement touristique ;
- un secteur Av, correspondant à une activité de vente de produits agricoles.

La zone A est concernée par des secteurs de risques d'inondation (aléas faibles, moyens et forts et bande de sécurité des digues) repérés par une trame particulière au document graphique du règlement, dans lesquels s'appliquent les prescriptions particulières définies dans le règlement de la zone ci-dessous.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

En outre, dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible et la bande de sécurité des digues, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées au point I.2 ci-après. Sont notamment interdits les sous-sols, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

> Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> En dehors des secteurs Aa, Ag et Ap sont autorisés :

1- Les constructions et installations, y compris classées, **nécessaires à l'exploitation agricole**.

L'impact sur le paysage des serres et tunnels doit être réduit au maximum et être compatible avec le maintien de la qualité du site.

L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface totale de 250 m². Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Le camping à la ferme, ainsi que les gîtes ruraux ou local de vente à la ferme dans les bâtiments existants sont admis à condition d'être complémentaires à une exploitation agricole existante.

Les éoliennes sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.

2- les constructions et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

3- Les constructions et installations **nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole** agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

> En dehors du secteur Ap sont autorisés :

1- L'évolution des **habitations existantes**, sans changement de destination, sous réserve qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respecte les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,
- à condition que l'habitation ait une surface totale initiale d'au moins 50 m² :
 - l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension),
 - les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m² de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 3,5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

2- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

> Dans le secteur Aa uniquement sont autorisés :

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33% de la surface de plancher existante ;
- La construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit et à condition d'une implantation dans les 20 m du bâtiment principal à usage d'activités.

> Dans le secteur Ag uniquement sont autorisés :

- Le changement de destination du château pour l'hébergement hôtelier et la restauration ;
- Le changement de destination des dépendances pour un usage d'hébergement hôtelier ou de restauration, et leur extension dans la limite de 60 m² d'emprise au sol ;
- Les installations démontables annexes aux activités d'hébergement hôtelier et de restauration (chapiteau,...) ;
- Les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement.

> Dans le secteur At uniquement sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments pour l'habitat ou l'hébergement touristique ;
- Les habitations légères de loisirs (HLL) dans la limite de 10 unités ;
- Les aires de jeux et de sport, piscine et les aires de stationnement.

> Dans le secteur Av uniquement sont autorisés :

- Les constructions et installations destinées à la vente de produits agricoles dans la limite de 150 m² d'emprise au sol ;

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen et la bande de sécurité des digues, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles soient autorisées par le règlement de la zone :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- 1,20 m en aléa moyen
- le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles soient autorisées par le règlement de la zone :

- la création de bâtiments à usage d'habitation à usage d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence,
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la côte de référence,

- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la côte de référence est fixée à 0,70 m.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD538	Toutes sauf exceptions figurant à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme	75 m de l'axe
	Exceptions figurant à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme	25 m de l'axe
RD 53	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
RD 112	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
Autres voies	Toutes	5 m de l'alignement

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, qui est autorisée, soit en saillie des façades sur voies à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur d'un trottoir ou cheminement piéton à moins de 1,4 m, soit dans la marge de recul. Dans tous les cas, la saillie sur la voie ou dans la marge de recul est limitée à 0,3 mètre.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à 4 m

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation.
- les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,3 mètre d'épaisseur.

II.3- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 m au faîtage pour les constructions à destination d'habitation et 3,5 m pour leurs annexes non accolées.
- 10 m au faîtage pour les autres constructions sauf :
 - en **secteur Aa** : pour les annexes des bâtiments d'activités dont la hauteur est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.
 - en **secteur At** où la hauteur des HLL est limitée à 5 m au faîtage.
 - en **secteur Av** où la hauteur des constructions est limitée à 5 m au faîtage.

La réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces hauteurs est admise, à condition de ne pas excéder la hauteur existante, sauf pour permettre la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur qui est autorisée dans la limite de 0,3 m par surélévation de toiture (couverture incluse).

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., ainsi que les infrastructures (pylônes,...), sont exclus du calcul de la hauteur.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Il sera fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Les bâtiments annexes (garages, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti. Toutefois, les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que leurs faces soit rabotées. Dans ce cas, les toitures en tuiles ne sont pas obligatoires et la pente des toits sera comprise entre 15 et 30 %.

Les annexes avec bardage métallique sont interdites.

1) Implantation et volume :

— La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

▪ Terrain plat ou en pente très faible :

> Le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

> La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

▪ Implantation dans la pente :

> Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements, remblais et murs de soutènement.

> Respecter les terrasses existantes.

> Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.

> La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre (ou 1,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre (ou 2,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

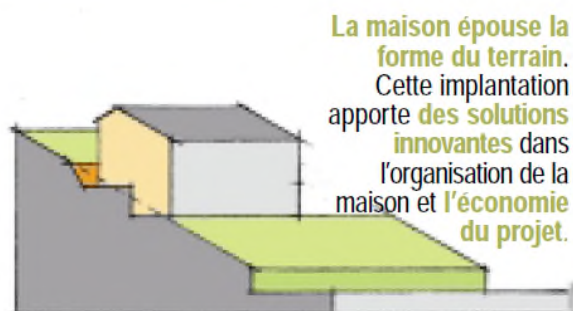
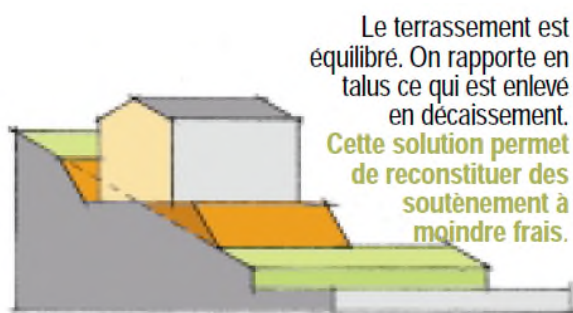
Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre (ou 1,5 m) sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

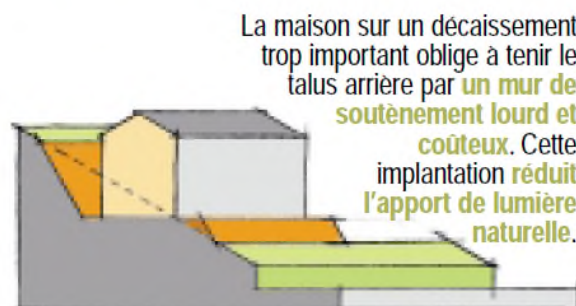
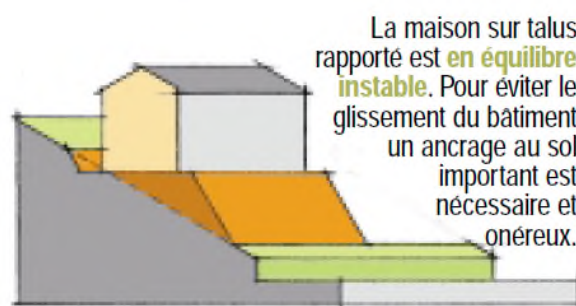
A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain



A proscrire :

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



Source : CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

2) Aspect extérieur des façades :

Enduits et couleurs de façade :

- Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) doivent l'être.
- La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.
- Les couleurs traditionnelles ambiantes (couleurs de la molasse, du pisé,...) doivent être privilégiées pour les façades.

Menuiseries extérieures :

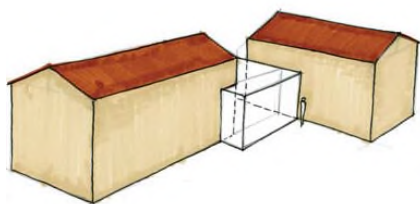
- Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse, blanc).

Balcons et ferronneries :

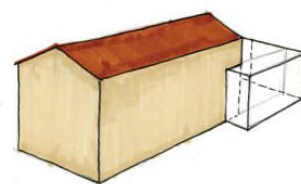
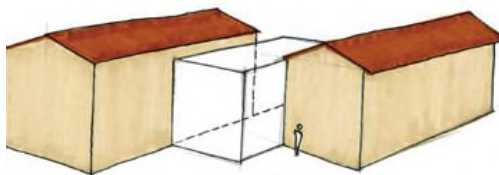
- Les garde-corps de balcons en maçonnerie, pleins ou claustras, de type bois ou encore compositions mixtes) sont proscrits. Ils sont constitués par des ouvrages métalliques peints sobres. Les garde-corps galbés ou faisant toute autre saillie sont proscrits.

3) Toitures

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont proscrites.
- La pente des toits est comprise entre 28% et 35% (sauf pour les annexes et vérandas).
- Les toits plats ou à très faible pente ne sont autorisés que :
 - sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
 - ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemple de volume de jonction entre bâtiments



Exemple de volume annexe

Pour les toits plats ou à très faible pente autorisés, des revêtements adaptés sont autorisés, les toits peuvent notamment être végétalisés.

Les fenêtres en toiture doivent être intégrées dans le plan de la couverture concernée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière :

- à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).
- à limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

4) Clôtures

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

A l'alignement des voies publiques, elles seront constituées :

- Soit d'un muret en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un grillage simple, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans les deux cas, les seuls pare-vue possibles en complément du grillage doivent être végétaux.

Seules les clôtures situées le long des voies départementales pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m au droit de l'habitation.

Sur les limites séparatives : la hauteur des clôtures sera au maximum de 1,80 mètres.

Les clôtures en bordure d'un espace agricole ou naturel, seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage simple noyé dans la haie.

Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut sur grillage simple et sans haie.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie et le passage de la petite faune.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage.
- En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, en majorité caduques. La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite.
- Les essences exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf liste noire du CBNM annexée au règlement)

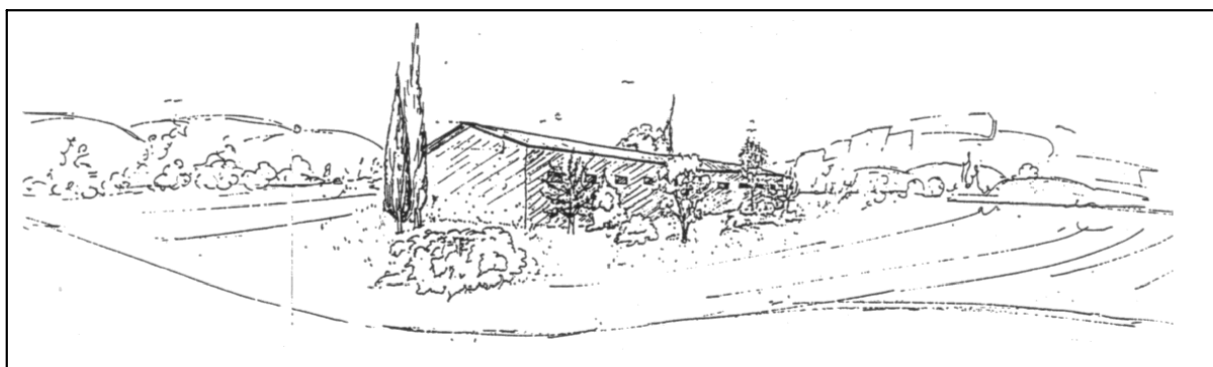
- Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia</i> x)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	

- Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous) : elles ne doivent pas souligner la géométrie du bâtiment mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements de l'eau, du réseau viaire, des expositions au soleil et des données générales du voisinage préexistantes...). Elles seront constituées avec une alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées à dominante caduque.



- Pour les constructions situées en bordure de boisement, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.
- Implantation, terrassements, chemins d'accès : Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :
 - les effets de buttes en terre de rapport,
 - les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.
- Dans les terrains en pente, les accès et abords des constructions doivent être conçus et revêtus de manière à ce que les eaux de ruissellement n'entraînent pas les matériaux dans le réseau d'eaux pluviales.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Na, correspondant à des activités artisanales.
- un secteur NL, correspondant aux équipements sportifs et de loisirs de plein air.
- Un secteur Np, de protection plus stricte.

La zone N est concernée par des secteurs de risques d'inondation (aléas faibles, moyens et forts et bande de sécurité des digues) repérés par une trame particulière au document graphique du règlement, dans lesquels s'appliquent les prescriptions particulières définies dans le règlement de la zone ci-dessous.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

En outre, dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et faible et la bande de sécurité des digues, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupation et utilisations du sol énumérées au point I.2 ci-après. Sont notamment interdits les sous-sols, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

> Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Na, NL et Np sont autorisés :

Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

> Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Np et NL sont autorisées :

L'évolution des **habitations existantes**, sans changement de destination, sous réserve qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité du site et qu'elle respecte les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,
- à condition que l'habitation ait une surface totale initiale d'au moins 50 m² :
 - l'extension est autorisée dans la limite de 33% de la surface totale initiale et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension),
 - les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent et dans la limite de 40 m² de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au sommet. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

> Dans le secteur NL uniquement, sont autorisées :

Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement.

Les constructions liées aux sports et loisirs, dans la limite de 5 m de hauteur au faîtage et de 150 m² de surface totale sur chaque secteur NL.

> Dans le secteur Na uniquement, sont autorisés :

- L'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes dans la limite de 33% de la surface de plancher existante ;
- La construction d'annexes détachées dans la limite de 60 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 4,5 m de hauteur à l'égout du toit et à condition d'une implantation dans les 20 m du bâtiment principal à usage d'activités.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort et moyen et la bande de sécurité des digues, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles soient autorisées par le règlement de la zone :

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la surface de plancher initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence; L'extension sera réalisée par vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :

- 1,20 m en aléa moyen
- le niveau du premier étage (avec un minimum de 2m30) en aléa fort.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation, les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles soient autorisées par le règlement de la zone :

- la création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie sauf ceux de type R, U et J, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la cote de référence,
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage ...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au-dessus de la cote de référence,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² d'emprise au sol et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence,
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin ...) à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m²,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ce secteur, la cote de référence est fixée à 0,70 m.

II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après,

Voies	Constructions concernées	Retrait minimum
RD538	Toutes sauf exceptions figurant à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme	75 m de l'axe
	Exceptions figurant à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme	25 m de l'axe
RD 53	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
RD 112	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
Autres voies	Toutes	5 m de l'alignement

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation :
- pour les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) qui peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, qui est autorisée, soit en saillie des façades sur voies à condition qu'elle ne constitue pas un danger pour la circulation et qu'elle ne conduise pas à réduire la largeur d'un trottoir ou cheminement piéton à moins de 1,4 m, soit dans la marge de recul. Dans tous les cas, la saillie sur la voie ou dans la marge de recul est limitée à 0,3 mètre.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives : la distance par rapport aux limites doit être au moins égale à 4 m

SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation.
- les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- pour l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant, dans la limite de 0,3 mètre d'épaisseur.

II.3- Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - 9 m au faîtage pour les constructions à destination d'habitation et 3,5 m pour leurs annexes non accolées.
 - 10 m au faîtage pour les autres constructions sauf pour les annexes des bâtiments d'activités en secteur Na dont la hauteur est limitée à 4,5 m à l'égout du toit.
 - 5 m au faîtage en secteur NL.

La réfection ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant ces hauteurs est admise, à condition de ne pas excéder la hauteur existante, sauf pour permettre la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur qui est autorisée dans la limite de 0,3 m par surélévation de toiture (couverture incluse).

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., ainsi que les infrastructures (pylones,..) sont exclus du calcul de la hauteur.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

Il sera fait application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas 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.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole ou basque, ...).

Les bâtiments annexes (garages, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti. Toutefois, les annexes avec bardage bois ou en bois sont autorisées, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² et que leurs faces soit rabotées. Dans ce cas, les toitures en tuiles ne sont pas obligatoires et la pente des toits sera comprise entre 15 et 30 %.

Les annexes avec bardage métallique sont interdites.

1) Implantation et volume :

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :
 - Terrain plat ou en pente très faible :
 - > Le remodelage du terrain est proscriit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
 - > La position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
 - Implantation dans la pente :
 - > Adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements, remblais et murs de soutènement.
 - > Respecter les terrasses existantes.
 - > Les différences de niveau seront traitées, soit par des murs (béton brut, moellons enduit, pierres, gabions) soit par des talus végétalisés. Les enrochements sont interdits.
 - > La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :
 - 1 mètre (ou 1,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
 - 1,50 mètre (ou 2,5 m) pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

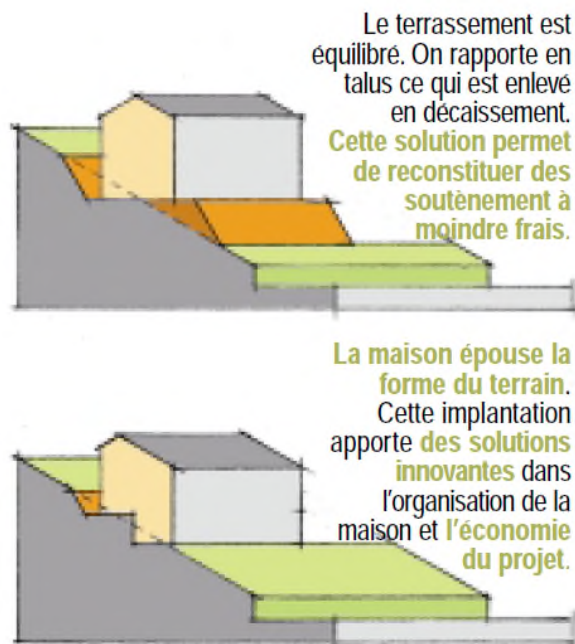
Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre (ou 1,5 m) sur une distance comprise entre 0 et 4m de la limite de propriété.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser la plus forte des deux valeurs suivantes : 20% ou 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les garages seront situés du côté de l'accès routier : en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval.

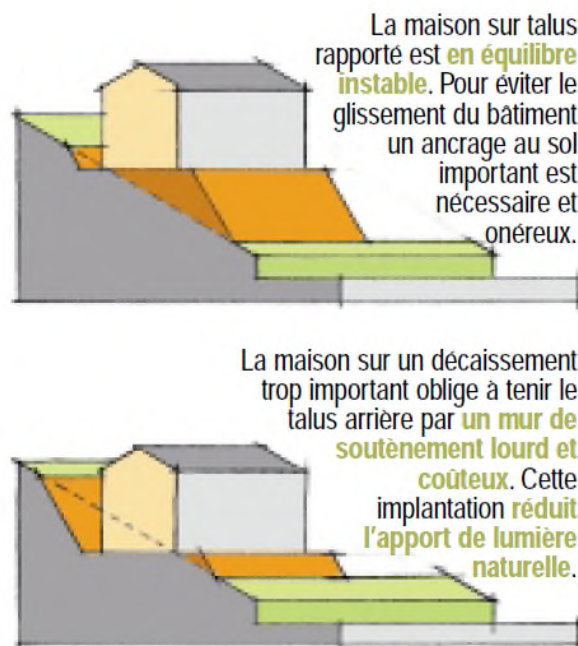
A privilégier :

- Terrassement équilibré déblai/remblai
- Bâtiment épousant la forme du terrain



A proscrire :

- Bâtiment sur talus rapporté
- Bâtiment sur plateforme de décaissement



Source : CAUE07 – PNR Monts d'Ardèche

2) Aspect extérieur des façades :

Enduits et couleurs de façade :

- Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux - sont destinés à être enduits, (maçonneries de pierres médiocres, briques de terre cuite creuses, parpaings d'agglomérés de béton, bétons grossiers, ...) doivent l'être.
- La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.
- Les couleurs traditionnelles ambiantes (couleurs de la molasse, du pisé,...) doivent être privilégiées pour les façades.

Menuiseries extérieures :

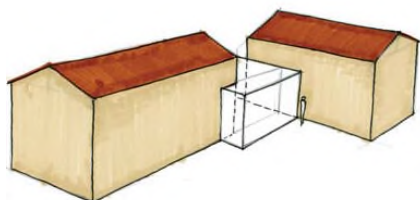
- Les couleurs sont à choisir dans la gamme des tons et couleurs traditionnels (gamme de gris, gris vert, gris bleu, couleurs pastel, grès et molasse, blanc).

Balcons et ferronneries :

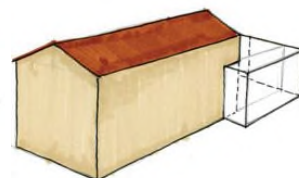
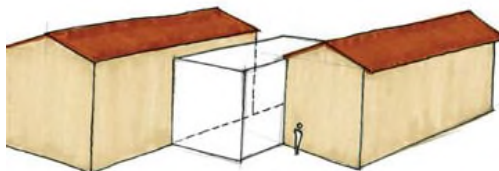
- Les garde-corps de balcons en maçonnerie, pleins ou claustras, de type bois ou encore compositions mixtes) sont proscrits. Ils sont constitués par des ouvrages métalliques peints sobres. Les garde-corps galbés ou faisant toute autre saillie sont proscrits.

3) Toitures

- Le matériau de couverture est de type tuiles de terre cuite (en neuf comme en rénovation). La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont proscrites.
- La pente des toits est comprise entre 28% et 35% (sauf pour les annexes et vérandas).
- Les toits plats ou à très faible pente ne sont autorisés que :
 - sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
 - ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemple de volume de jonction entre bâtiments



Exemple de volume annexe

Pour les toits plats ou à très faible pente autorisés, des revêtements adaptés sont autorisés, les toits peuvent notamment être végétalisés.

Les fenêtres en toiture doivent être intégrées dans le plan de la couverture concernée.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées ; pour le bâti existant, la recherche de la meilleure intégration possible est demandée.

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière :

- à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).
- à limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

4) Clôtures

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels existants seront conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

A l'alignement des voies publiques, elles seront constituées :

- Soit d'un muret en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal) d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un grillage simple, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Dans les deux cas, les seuls pare-vue possibles en complément du grillage doivent être végétaux.

Seules les clôtures situées le long des voies départementales pourront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2.2m au droit de l'habitation.

Sur les limites séparatives : la hauteur des clôtures sera au maximum de 1,80 mètres.

Les clôtures en bordure d'un espace agricole ou naturel, seront constituées d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage simple noyé dans la haie.

Dans les secteurs soumis à un aléa d'inondation les clôtures seront construites sans mur bahut sur grillage simple et sans haie.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie et le passage de la petite faune.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local, en limitant la part des essences à feuillage persistant et en privilégiant les espèces nécessitant peu d'arrosage.
- En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, en majorité caduques. La haie uniforme, composée uniquement de cyprès, thuyas ou de lauriers-palmes, est interdite.
- Les essences exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf liste noire du CBNM annexée au règlement)
- Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia</i> x)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	

- Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

- Pour les constructions situées en bordure de boisement, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

- Implantation, terrassements, chemins d'accès : Les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :
 - les effets de buttes en terre de rapport,
 - les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.
- Dans les terrains en pente, les accès et abords des constructions doivent être conçus et revêtus de manière à ce que les eaux de ruissellement n'entraînent pas les matériaux dans le réseau d'eaux pluviales.

III- Stationnement :

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

TITRE VI - DEFINITIONS

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination «logement» recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

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.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Article L.111-15 du code de l'urbanisme.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

SURFACE TOTALE

La surface totale est la surface de plancher définie ci-dessus, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La surface totale initiale est celle existante au 01/07/2019.

TITRE VII - ANNEXES

Annexe 1 : Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant

Liste élaborée par le Conservatoire national botanique méditerranéen.

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES AU CARACTERE ENVAHISSANT SUR LE BASSIN MEDITERRANEEN						
Nom latin	Nom français	Liste	Score méditerranée	Type d'habitat	Niveau de risque	Date d'actualisation
<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	liste noire	34	Berges	Risque fort	2007
<i>Agave americana</i> L.	Agave	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux ou Faux-verniss du Japon	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Akebia quinata</i> Decne.	Liane chocolat	liste noire	30		Risque fort	2009
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	liste noire	30	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Ambroisie vivace	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Faux-indigo	liste noire	31	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Faux kapok	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Arundo donax</i> L.		liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2007
<i>Aster lanceolatus</i> Wild.	Aster à feuilles lancéolées	liste noire	38		Evaluation en cours	2012
<i>Aster novi belgii</i> gr.	Aster d'Automne / Aster des jardins	liste noire	35	Terrestre/Berges	Risque fort	2007
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère / Azolla fougère d'eau	liste noire	36	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre aux papillons / Buddleia du père David	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E. Br.	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson	Herbe de la Pampa	liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttall	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Erigeron karwinskianus</i> D.C.	Vergerette mucronée	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Renouée du Turkestan	liste noire	30	Berges	Risque fort	2012
<i>Gleditsia triacanthos</i> L.	Févier d'Amérique	liste noire	31	Berges	Risque fort	2012
<i>Hakea sericea</i> Schrader & H. Wendland	Hakea soyeux	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	liste noire	33	Berges	Risque fort	2007
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	liste noire	30	Berges	Risque fort	2009
<i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Houblon japonais	liste noire	28	Terrestre/Berges	Risque fort	2012
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya / Balsamine géante	liste noire	31	Berges	Risque fort	2003
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lonicera japonica</i> Thunberg	Chèvrefeuille du Japon	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven	Jussie rampante	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	liste noire	31		Risque fort	2012
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Tabac glauque / Tabac arborescent	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Miller	Figuier de Barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Opuntia rosea</i> DC.	Oponce	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia stricta</i> (Haworth) Haworth	Figuier de barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté / Herbe de Dariss	liste noire	34	Berges	Risque fort	2012
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	liste noire	36	Berges	Risque fort	2012
<i>Passiflora caerulea</i> L.	Passiflore bleue / Fleur de la Passion	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Pennisetum setaceum</i> (Forsskael) Chiov.	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Periploca graeca</i> L.	Bourreau des arbres	liste noire	30	Berges	Risque fort	2010
<i>Phyla filiformis</i> (Schreider) Meikle	Lippia	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	liste noire	34	Berges	Risque fort	2003
<i>Reynoutria x-bohemica</i> Chrtrek & Chrtkova	Renouée hybride	liste noire	32	Terrestre/Berges	Risque fort	2012
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Saccharum spontaneum</i> L.		liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	liste noire	30	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Solanum elaeagnifolium</i> Cav.	Morelle jaune	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2013
<i>Tamarix ramosissima</i> Ledeb.	Tamaris d'été	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca	liste noire	31	Littoral	Risque fort	2012

Annexe 2 : Emplacements réservés

Référence : Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	