



Plan Local d'Urbanisme

VILLE DE
PRIVAS

Prescription : 30/11/2015
Arrêt : 09/07/2018
Approbation : **25/03/2019**

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

5.16.116
Mars
2019

SOMMAIRE

<i>PREAMBULE - NOTICE D'UTILISATION</i>	<u>3</u>
<i>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</i>	<u>5</u>
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES</i>	<u>13</u>
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	<u>17</u>
<i>ZONE UA</i>	<u>19</u>
<i>ZONE UB</i>	<u>25</u>
<i>ZONE UC</i>	<u>31</u>
<i>ZONE UE</i>	<u>37</u>
<i>ZONE UG</i>	<u>43</u>
<i>ZONE UT</i>	<u>47</u>
<i>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</i>	<u>53</u>
<i>ZONE AUa</i>	<u>55</u>
<i>ZONE AUe</i>	<u>61</u>
<i>ZONE AU</i>	<u>67</u>
<i>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	<u>71</u>
<i>ZONE A</i>	<u>73</u>
<i>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	<u>79</u>
<i>TITRE VII - LEXIQUE</i>	<u>87</u>
<i>TITRE VIII - ANNEXE</i>	<u>97</u>
<i>Emplacements réservés</i>	<u>99</u>
<i>Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir</i>	<u>101</u>

PREAMBULE - 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 divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

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.

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 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UAa, UB, UC, UCi, UE, UEa, UEc, UEd, UG, UGs, UT, AUa, AUe, AU, A, Ap, N, Nc, Ns et Nsm.).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA, UAa,
 - UB pour UB,
 - UC pour UC, UCi,
 - UE pour UE, UEa, UEc, UEd,
 - UG pour UG, UGs,
 - UT pour UT,
 - AUa pour AUa,
 - AUe pour AUe,
 - AU pour AU,
 - A pour A et Ap,
 - N pour N, Nc, Ns et Nsm.
- 4 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.

5 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-destinations ;

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 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 ;

6 Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

7 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

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **PRIVAS**.

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 de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

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

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones comme le prévoit le code de l'urbanisme :

1- Les zones urbaines dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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 ". Peuvent être classés en zone à urbaniser 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 ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, 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 ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

4 - AUTRES ÉLÉMENTS FIGURANT SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les documents graphiques du règlement font également apparaître :

1- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,

2- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

3- Les secteurs de mixité sociale instaurés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

4-les secteurs identifiés et soumis à prescriptions spéciales ou interdiction au titre des articles R.151-31 et R.151-34 1° du code de l'urbanisme :

- le périmètre d'application du plan de prévention des risques inondation ;
- la zone de constructibilité limitée liée au risque feu de forêt ;
- les zones de dangers liées à la canalisation de gaz ;
- le périmètre d'application du plan de prévention des risques miniers.

5- les sites et éléments identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,

6- des voies le long desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, identifiées au titre de l'article R151-37 4° du Code de l'Urbanisme.

5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL RÉGLEMENTÉES 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,
- garages collectifs de caravanes,
- 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 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).

6 - 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.

7 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

8 - PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES

Dans les zones de bruit reportées aux annexes du plan local d'urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 25 avril 2003 (pour les bâtiments d'enseignement, les établissements de santé et les hôtels).

9 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions des articles du Code de l'urbanisme applicables dans l'ensemble des zones sont rappelées :

Article L151-32 : Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Article L151-33 : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L151-34 : Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35: Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L111-19: Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Article L111-20: Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

10 – ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23° POUR LEUR INTÉRÊT PATRIMONIAL ET/OU PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

Il s'agit des éléments du patrimoine repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 (bâtiments ou ensembles bâtis) d'une part, et d'autre part des éléments d'intérêt écologique et/ou paysager repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (parcs, espaces urbains arborés, espaces boisés, haies et ripisylves).

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

- **Bâtiments** : les constructions doivent être maintenues et restaurées dans le respect de leur caractère patrimonial. En cas d'extension, le projet architectural devra venir valoriser le caractère patrimonial.
- **Muret** : il doit être préservé dans son intégralité
- **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 essences dites « de parc » de type Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba, Ifs, Buis, Micocoulier. Les seules constructions autorisées sont des annexes ou des extensions de bâtiments attenants, si le règlement de la zone le permet, et dans tous les cas au moins 90% de l'espace protégé doit rester arboré.
- **Boisements, 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 existantes sur le site~~ ou espèces locales. 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.

Une exploitation raisonnée peut également être mise en œuvre sur les espaces boisés afin d'en assurer dans le temps la pérennité de la fonction qu'ils remplissent.

- **Cours d'eau et ses milieux associés (bandes périphériques de 5 m minimum et ripisylves)** : 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. Seuls sont autorisés aux abords des cours d'eau les aménagements liés au maintien des berges, à la sécurité des personnes et à l'aménagement de chemins de promenade non imperméabilisés.
- **Prairie** : un espace de prairie avec quelques arbres est protégé quartier Cheynet. Cet élément est important pour le maintien de la fonctionnalité de la trame verte et bleue attenante. Toute intervention de nature à dégrader cette fonction est strictement interdite. Cet espace devra être maintenu en prairie avec quelques arbres.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES

I –RISQUES D'INONDATION LIÉS À L'OUVEZE

Un Plan de prévention des risques naturels inondation (PPRI) a été adopté par arrêté préfectoral le 15/12/2016 pour PRIVAS. Il prend en compte les risques inondation liés à la rivière Ouvèze.

Ce PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Il faut se reporter au document du PPRi lui-même, annexé au PLU, pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques figurant au plan de zonage réglementaire du PPRi, le règlement du PPRi s'applique en plus de celui du P.L.U.

À titre d'information, l'emprise globale du PPRi est reportée dans le document graphique du PLU.

II –RISQUES MINIERS

Un Plan de prévention des risques miniers (PPRM) a été adopté par arrêté préfectoral le 22/05/2017 pour PRIVAS. Il prend en compte les risques miniers liés aux concessions minières de Veyras (ancienne et nouvelle), de Saint Priest et le Lac.

Ce PPRM approuvé vaut servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Il faut se reporter au document du PPRm lui-même, annexé au PLU, pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans les secteurs de risques figurant au plan de zonage réglementaire du PPRm, le règlement du PPRm s'applique en plus de celui du P.L.U.

À titre d'information, l'emprise globale du PPRm est reportée dans le document graphique du PLU.

III –RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ

La commune est traversée par des canalisations de transport de gaz naturel exploitées par GRTgaz. Des servitudes d'utilité publique (SUP1, SUP2 et SUP3) ont été instaurées par l'arrêté préfectoral du 02/03/2016 autour de ces canalisations de gaz. Cet arrêté est annexé au PLU

Les distances prises en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations sont les suivantes :

Canalisation	SUP1	SUP2 et 3
ALLEX-AUBENAS	50 m	5 m
ALLEX-AUBENAS	55 m	5 m
Installations	SUP1	SUP2 et 3
PRIVAS COUP DP	35 m	6 m

Dans le périmètre des servitudes d'utilité publique s'appliquent les prescriptions suivantes :

- SUP1 : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement ;
- SUP 2 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- SUP 3 : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

IV –RISQUES FEU DE FORÊT

Une zone de danger liée au risque d'incendie de forêt correspondant à la zone d'interface avec le massif forestier du Bois Laville est repérée sur les documents graphiques du plan.

En résultent des interdictions d'occupation des sols déclinées dans le présent règlement et destinées à maîtriser le risque d'incendie de forêt.

Dans la zone de constructibilité limitée liée au risque feu de forêt repérée aux documents graphiques, seules peuvent être admises les annexes fonctionnelles (piscines, garage, abri de jardin) accolées ou non aux bâtiments principaux existants.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité correspondant au bâti historique de la commune, implanté généralement en ordre continu à l'alignement des voies.

Elle a une vocation principale d'habitat tout en étant multifonctionnelle en admettant les commerces, services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UA comprend un secteur UAa correspondant aux hameaux anciens denses indépendants du centre historique (Charalon, OUvèze, Cheynet, Le Lac)

La zone UA est concernée par :

- des linéaires commerciaux à protéger, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article R.151-37 4° du code de l'urbanisme : le long de ces linéaires s'appliquent les prescriptions figurant au 1-3 du règlement de la zone UA, ci-dessous.
- des éléments à protéger, identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions figurant au 10 du titre I du présent règlement.
- le périmètre du Plan de prévention des risques inondation de l'Ouvèze reporté sur les documents graphiques ; dans ce périmètre, se reporter aux prescriptions du PPR Inondation, qui s'appliquent en plus des règles du PLU.

UA 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt autre que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après
 - de commerce de gros.
- Les installations classées autres que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et le stockage des déchets
- Les parcs d'attractions, golfs, terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Le stationnement isolé des caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.

Dans les zones concernées par le PPRi, se reporter au règlement du PPRi annexé au PLU.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sous réserve qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage sont admises :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être liées ou nécessaires à une activité admise sur la zone, ou à un équipement de service public ou d'intérêt collectif,
- Les installations classées et l'extension de celles existantes sous réserve de concourir au fonctionnement urbain et à des activités et services de proximité admis sur la zone.
- Les annexes non accolées au bâtiment principal.

Sont admis les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum d'1,5 m pour les remblais et d'une profondeur de 4 m pour les déblais.

Dans les zones concernées par le PPRi, se reporter au règlement du PPRi annexé au PLU.

1-3- Règles favorisant la mixité fonctionnelle

Le long des voies et places identifiées au règlement graphique au titre de l'article R151-37-4° en vue de préserver ou développer la diversité commerciale, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux situés en rez-de-chaussée:

- Axes commerciaux et artisanaux à protéger de l'habitation :
 - le changement de destination des surfaces de commerce et d'artisanat de détails pour une destination d'habitat est interdit ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce et artisanat de détail, ou à la restauration, ou aux services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Axes commerciaux et artisanaux à protéger de l'habitation et des services :
 - le changement de destination des surfaces de commerce et d'artisanat de détails en une autre sous-destination est interdit ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce et artisanat de détail.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux immeubles sans vitrine commerciale.

UA 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 13 m à l'égout du toit, sauf en secteur UAa, où elle ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

Des hauteurs supérieures sont admises :

- si elles sont justifiées par le caractère architectural du quartier, sans pouvoir dépasser la plus haute cote d'altitude des immeubles avoisinants ;
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, sans pouvoir dépasser la plus haute cote d'altitude des immeubles avoisinants ;
- en cas de reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment existant ou détruit.
- en cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, sous réserve de respecter ses principales caractéristiques architecturales.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La règle commune est l'alignement des constructions aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction.

Dispositions particulières

Dans certains cas, des implantations en recul pourront être imposées ou admises :

- lorsque la construction ou l'extension s'insère dans le prolongement de bâtiments implantés en recul de la voie ou de l'emprise publique et constituant un front continu ou semi-continu sur la voie.
- lorsque le projet concerne une parcelle ayant au moins 20 m de front sur rue, une partie du bâti pourra être implantée en retrait.

- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- pour des motifs de sécurité lorsque le projet s'implante au débouché des voies, aux carrefours ou dans les courbes,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment.

Pour les piscines il est exigé un retrait minimal de 4 m mesuré à partir du bord du bassin.

Par rapport aux berges des cours d'eau : toute construction ou installation nouvelle sera implantée avec un retrait minimum de 10 m du bord de la berge. L'extension de constructions existantes ne respectant pas ce recul, pourra être autorisée sous réserve que l'extension ne conduise pas à une réduction du recul existant et qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la vulnérabilité de la construction à l'inondation.

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions en bordure de voie :

- Toute construction nouvelle sera édifiée en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- Des implantations en retrait de l'une des limites séparatives latérales (ordre semi-continu) pourront toutefois être admises ou imposées sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m) :
 - lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,
 - lorsque le projet intéresse une parcelle ayant au moins 20 mètres de front sur rue, sous réserve d'une implantation semi-continue sur au moins une limite latérale,
 - pour des motifs de sécurité lorsque le projet s'implante au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes,
 - lorsque l'immeuble voisin implanté en limite séparative est un équipement public ou d'intérêt collectif ou un édifice culturel,
 - en cas de reconstruction.

Pour les constructions situées à l'arrière des constructions implantées en bordure de voie

- Toute construction nouvelle sera édifiée en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).
- Des implantations en limite séparative pourront être admises :
 - lorsque la construction jouxte un bâtiment voisin implanté en limite séparative à condition que la nouvelle construction soit de gabarit identique afin de garder une unité de volume
 - pour les annexes remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²
 - une hauteur au faitage inférieure ou égale à 3,50 mètres
 - une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 5 mètres linéaire.

Dispositions particulières

Pour les piscines, l'implantation des margelles est autorisée en limite séparative.

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain :

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article UA 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Toitures :

Pour les constructions neuves, on retiendra de préférence une solution de toiture à 1 ou 2 pentes, la pente des toitures étant au minimum de 30 %. Les toitures à 4 pans pourront être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les toitures terrasses sont interdites en partie supérieure du bâtiment, sauf extension de bâtiments existants supportant une toiture-terrasse ou lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments.

Les tuiles utilisées doivent être en cohérence avec l'existant et avec l'environnement bâti.

Les toitures seront de préférence terminées au droit du pignon par des tuiles de rives et à l'égout du toit au moyen de rangées de génoises.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades des constructions neuves seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune. Les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les huisseries et menuiseries extérieures pourront présenter une couleur différente de celle de la façade. En toute hypothèse, les couleurs vives et criardes sont interdites. Le blanc est interdit pour les menuiseries.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée.

En cas de rénovation de façade, la conservation des volets bois extérieurs existants sera privilégiée.

En cas de pose de volets roulants, une attention particulière sera portée à leur intégration dans le bâti environnant.

Les réseaux extérieurs et les équipements techniques (tels que paraboles, machineries d'aération ou de réfrigération, ...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles ou être mis en discrétion et intégrés à l'aspect général de la façade.

L'installation des canalisations d'eaux usées en façade est interdite.

Annexes et clôtures :

Les constructions annexes au bâtiment principal et, le cas échéant, les clôtures sur rue ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Pour les clôtures adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres

Les murets de clôture sur rue devront être enduits ou crépis sur les deux faces. Ils ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre (sauf pour les emprises militaires) mais pourront être surmontés d'une clôture transparente ou semi-transparente (telle que grille, grillage, palissade), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Adaptations et dérogations :

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées, notamment au niveau du traitement des façades et des caractéristiques des toitures (nombre de pans, matériaux de couverture, toitures plates ou végétalisées, ...).

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques adaptées au climat local excluant les conifères.

Dans la mesure du possible, les espaces libres des parcelles privatives seront plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

2.4- Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher créée avec un minimum d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions n'étant pas affectées à l'habitation, il sera imposé la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules.

Le nombre de places de stationnement à créer devra répondre aux caractéristiques particulières du projet.

Ainsi, il sera exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- pour le commerce et activités de service, les bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée à l'activité.
- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, crèches, établissement de santé : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Il n'est pas imposé de créer d'aires de stationnement :

- lors de travaux portant sur un bâtiment existant lorsque la surface de plancher reste inchangée et, le cas échéant, que le nombre de logements n'augmente pas,
- lors d'un changement de destination en habitation d'un bâtiment,
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 du Code de la construction et de l'habitation devront prévoir une surface affectée au stationnement des véhicules deux roues au moins égale à 15 m² et facilement accessible.

Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 25.

UA 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de façon à ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2- Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

En bordure de routes départementales, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

Électricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

L'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade qui devront emprunter un tracé unique les insérant au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine de forte densité correspondant aux premières extensions urbaines en périphérie du centre ancien, où le bâti est généralement implanté en ordre discontinu et en retrait des voies. L'habitat collectif et groupé y est très présent.

Elle a une vocation principale d'habitat tout en étant multifonctionnelle en admettant les commerces, services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UB est concernée par :

- un secteur concerné par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU), repéré par une trame sur les documents graphiques.
- des éléments à protéger, identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions figurant au 10 du titre I du présent règlement.
- des risques de feu de forêt, identifiés sous la forme de zones de constructibilité limitée sur les documents graphiques : dans ces zones de constructibilité limitée, s'appliquent les prescriptions figurant aux paragraphes 1-1 et 1-2 ci-après.
- le périmètre du Plan de prévention des risques miniers reporté sur les documents graphiques ; dans ce périmètre, se reporter aux prescriptions du PPR minier, qui s'appliquent en plus des règles du PLU.

UB 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt autre que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après
 - de commerce de gros.
- Les installations classées autres que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et le stockage des déchets
- Les parcs d'attractions, golfs, terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Le stationnement isolé des caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.

Dans la zone de constructibilité limitée liée au risque feu de forêt repérée aux documents graphiques, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au 1-2 ci-dessous.

Dans les zones concernées par le PPRm, se reporter au règlement du PPRm annexé au PLU.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sous réserve qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage sont admises :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail,
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être liées ou nécessaires à une activité admise sur la zone, ou à un équipement de service public ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées et l'extension de celles existantes sous réserve de concourir au fonctionnement urbain et à des activités et services de proximité admis sur la zone.
- Les annexes non accolées au bâtiment principal.

Sont admis les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum d'1,5 m pour les remblais et d'une profondeur de 4 m pour les déblais.

Dans la zone de constructibilité limitée liée au risque feu de forêt repérée aux documents graphiques, seules peuvent être admises les annexes fonctionnelles aux établissements et aux activités de santé existantes.

Dans les zones concernées par le PPRm, se reporter au règlement du PPRm annexé au PLU.

UB 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- a) Définition de la hauteur :
- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
 - le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
 - en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.
- b) Pour les immeubles d'habitat et les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur devra respecter l'épannelage des bâtiments voisins ainsi que les perspectives, le paysage et l'environnement en général.
- La hauteur des constructions à usage d'activités (artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier, services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau) et les installations classées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.
 - En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de voie ou d'emprise publique existante, à modifier ou à créer qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite d'emprise ($L = H/2 \geq 3$ m) et à 6 m de l'axe de la voie ($L = H/2 \geq 6$ m).

Dispositions particulières

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- pour l'extension des constructions existantes implantées à l'alignement des voies et celles ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa, sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant,
- pour des motifs de sécurité lorsque le projet s'implante au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes,
- pour des raisons d'ordre technique ou topographique.

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. L'extension des constructions ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant et qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la vulnérabilité de la construction à l'inondation.

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à l'exception des limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération
- lorsque le projet jouxte une construction existante implantée en limite séparative ou pour l'édification de constructions jumelées, sous réserve de présenter une unité de volume
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant
- pour les annexes non accolées au bâtiment principal existant sur la propriété et remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m²
 - une hauteur au faitage inférieure ou égale à 3,50 mètres
 - une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 5 mètres linéaire.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ m)

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain :

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article UB 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Toitures :

Les tuiles utilisées doivent être en cohérence avec l'existant et avec l'environnement bâti.

La pente des toitures doit être au minimum de 30 %.

Les toitures terrasses sont interdites en partie supérieure du bâtiment, sauf extension de bâtiments existants supportant une toiture-terrasse ou lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades des constructions neuves seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

En cas de rénovation de façade, la conservation des volets bois extérieurs existants sera privilégiée

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée.

L'installation des canalisations d'eaux usées en façade est interdite.

Annexes et clôtures :

Les constructions annexes au bâtiment principal et les clôtures sur rue ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Pour les clôtures adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres

Les murets de clôture sur rue devront être enduits ou crépis sur les deux faces. Ils ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre (sauf pour les emprises militaires) mais pourront être surmontés d'une clôture transparente ou semi-transparente (telle que grille, grillage, palissade), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Adaptations et dérogations :

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées, notamment au niveau du traitement des façades et des caractéristiques des toitures (nombre de pans, matériaux de couverture, toitures plates ou végétalisées, ...).

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Dans les opérations d'ensemble portant création de plus de 4 logements, des espaces communs végétalisés seront aménagés et localisés de façon judicieuse. La superficie minimale de ces espaces sera au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

2.4- Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée avec un minimum d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions n'étant pas affectées à l'habitation, il sera imposé la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules.

Le nombre de places de stationnement à créer devra répondre aux caractéristiques particulières du projet.

Ainsi, il sera exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- pour les commerces, les bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée à l'activité.
- pour les activités artisanales : 1 place par tranche de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité.
- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, crèches, établissement de santé : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

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

Les opérations de plus de 4 logements et les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 du Code de la construction et de l'habitation devront prévoir une surface affectée au stationnement des véhicules deux-roues au moins égale à 15 m² et facilement accessible.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration ou de l'aménagement de bâtiments lorsque la surface de plancher reste inchangée et, le cas échéant, que le nombre de logements n'augmente pas.

Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 50.

UB 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de façon à ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2- Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales :

Toute construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

En bordure de routes départementales, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les -canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le périmètre des lotissements et des opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enfouis.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine de moyenne densité correspondant aux extensions contemporaines de l'habitat, où le bâti est généralement implanté en ordre discontinu et en retrait des voies. L'habitat y est essentiellement de type individuel.

Elle a une vocation principale d'habitat tout en étant multifonctionnelle en admettant les commerces, services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UC comprend :

Un secteur UCi correspondant aux secteurs d'habitat pavillonnaire excentrés.

La zone UC est concernée par :

- des secteurs concernés par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU), repérés par une trame sur les documents graphiques.
- des éléments à protéger, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions figurant au 10 du titre I du présent règlement.
- des risques de feu de forêt, identifiés sous la forme de zones de constructibilité limitée sur les documents graphiques : dans ces zones de constructibilité limitée, s'appliquent les prescriptions figurant aux paragraphes 1-1 et 1-2 ci-après.
- le périmètre du Plan de prévention des risques inondation de l'Ouvèze reporté sur les documents graphiques ; dans ce périmètre, se reporter aux prescriptions du PPR Inondation, qui s'appliquent en plus des règles du PLU.
- le périmètre du Plan de prévention des risques miniers reporté sur les documents graphiques ; dans ce périmètre, se reporter aux prescriptions du PPR minier, qui s'appliquent en plus des règles du PLU.

UC 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt autre que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après
 - de commerce de gros.
- Les installations classées autres que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et le stockage des déchets
- Les parcs d'attractions, golfs, terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Le stationnement isolé des caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.

Dans la zone de constructibilité limitée liée au risque feu de forêt, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au 1-2 ci-dessous.

Dans les zones concernées par le PPRi, se reporter au règlement du PPRi annexé au PLU.

Dans les zones concernées par le PPRm, se reporter au règlement du PPRm annexé au PLU.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sous réserve qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage sont admises :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite)
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être liées ou nécessaires à une activité admise sur la zone, ou à un équipement de service public ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées et l'extension de celles existantes sous réserve de concourir au fonctionnement urbain et à des activités et services de proximité admis sur la zone, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les annexes non accolées au bâtiment principal.

Sont admis les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum d'1,5 m pour les remblais et d'une profondeur de 4 m pour les déblais.

Dans la zone de constructibilité limitée liée au risque feu de forêt repérée aux documents graphiques, seules peuvent être admises les annexes aux habitations existantes suivantes : garages, caves, piscines, abris de jardin, pool-houses.

Dans les zones concernées par le PPRi, se reporter au règlement du PPRi annexé au PLU.

Dans les zones concernées par le PPRm, se reporter au règlement du PPRm annexé au PLU.

UC 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- a) Définition de la hauteur :
 - la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
 - le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
 - en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.
- b) En dehors du secteur UCi, la hauteur des immeubles d'habitat ne peut excéder trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+3), dans la limite de 12 mètres à l'égout de la toiture.
- c) En dehors du secteur UCi, la hauteur des constructions à usage d'activités (artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier, services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau) et les installations classées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.
- d) Dans le secteur UCi, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.
- e) En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.
- f) La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées en recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existante, à modifier ou à créer, sans que ce recul puisse être inférieur à 6 mètres depuis l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- en bordure des voies de desserte interne des opérations d'ensemble
- pour l'extension des constructions existantes implantées à l'alignement des voies et celles ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa, sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant,
- pour des motifs de sécurité lorsque le projet s'implante au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes,
- pour des raisons d'ordre technique ou topographique.

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. L'extension des constructions ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant et qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la vulnérabilité de la construction à l'inondation.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à l'exception des limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération
- lorsque le projet jouxte une construction existante implantée en limite séparative ou pour l'édification de constructions jumelées, sous réserve de présenter une unité de volume
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant
- pour les annexes non accolées au bâtiment principal existant et remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²
 - une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres
 - une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 5 mètres linéaire.

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général :

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain :

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article UC 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Toitures :

Les tuiles utilisées doivent être en cohérence avec l'existant et avec l'environnement bâti.

La pente des toitures doit être au minimum de 30 %.

Les toitures terrasses sont interdites en partie supérieure du bâtiment, sauf extension de bâtiments existants supportant une toiture-terrasse ou lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades des constructions neuves seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

En cas de rénovation de façade, la conservation des volets bois extérieurs existants sera privilégiée

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée.

L'installation des canalisations d'eaux usées en façade est interdite.

Annexes et clôtures :

Les constructions annexes au bâtiment principal et les clôtures sur rue ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Pour les clôtures adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres

Les murets de clôture sur rue devront être enduits ou crépis sur les deux faces. Ils ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre (sauf pour les emprises militaires) mais pourront être surmontés d'une clôture transparente ou semi-transparente (telle que grille, grillage, palissade), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Adaptations et dérogations :

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées, notamment au niveau du traitement des façades et des caractéristiques des toitures (nombre de pans, matériaux de couverture, toitures plates ou végétalisées, ...).

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Dans les opérations d'ensemble portant création de plus de 4 logements, des espaces communs végétalisés seront aménagés et localisés de façon judicieuse. La superficie minimale de ces espaces sera au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

2.4- Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée avec un minimum d'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions n'étant pas affectées à l'habitation, il sera imposé la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules.

Le nombre de places de stationnement à créer devra répondre aux caractéristiques particulières du projet.

Ainsi, il sera exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- pour les commerces, les bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée à l'activité.
- pour les activités artisanales : 1 place par tranche de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité.
- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, crèches, établissement de santé : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

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

Les opérations de plus de 4 logements et les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 du Code de la construction et de l'habitation devront prévoir une surface affectée au stationnement des véhicules deux-roues au moins égale à 15 m² et facilement accessible.

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration ou de l'aménagement de bâtiments lorsque la surface de plancher reste inchangée et, le cas échéant, que le nombre de logements n'augmente pas.

Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 50.

UC 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de façon à ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse desservant plus de 4 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2- Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

En bordure de routes départementales, il sera imposé la récupération des eaux pluviales sur la propriété ou l'évacuation dans le réseau public s'il existe, afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le périmètre des lotissements et des opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enfouis.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités économiques, dont l'essentiel est situé au sud-est de la ville.

La zone UE générique présente une dominante d'activités économiques non commerciales, mais permet la gestion des commerces existants

La zone UE comprend :

- Un secteur UEa à la vocation dominante artisanale et commerciale
- Un secteur UEc autorisant le développement du commerce de détail.
- Un secteur UEd correspondant au site de la déchetterie.

La zone UE est concernée par :

- des éléments à protéger, identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions figurant au 10 du titre I du présent règlement.

UE 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone UE et les secteurs UEa, UEc et UEd sont interdits :

- Les parcs d'attractions, golfs, terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.

En zone UE sont interdites :

Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

- d'habitation non liée à une activité économique ;
- d'exploitation agricole et forestière;
- d'artisanat et commerce de détail
- de cinéma

En secteur UEa, sont interdites :

Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

- d'habitation non liée à une activité économique;
- d'exploitation agricole et forestière;
- d'artisanat et commerce de détail en dehors de celles admises au paragraphe 1-2 ci-après.
- d'entrepôt

En secteur UEc, sont interdites :

Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

- d'habitation non liée à une activité économique;
- d'exploitation agricole et forestière;
- d'industrie
- d'entrepôt

En secteur UEd sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas nécessaires à l'aménagement, au fonctionnement et à l'entretien de la déchetterie.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sont admis les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur maximum de 4 mètres pour les déblais

Dans l'ensemble de la zone UE et ses sous-secteurs sont admises les habitations à condition :

- d'être directement liées à l'activité économique
- d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'activité
- que sa surface n'excède pas celle affectée au bâtiment d'activité à laquelle elle se rapporte, dans la limite de 80m² de surface de plancher par habitation.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation sont admises :
 - les extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir excéder 80m² de surface de plancher totale.
 - le changement de destination des habitations à condition que la future activité respecte la vocation de la zone dans laquelle elle se situe.

En outre, en secteur UEa sont autorisées les extensions des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.

UE 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- a) Définition de la hauteur :
 - la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
 - le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
 - en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation existantes ne peut excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), dans la limite de 7 mètres à l'égout de la toiture.
- c) La hauteur des autres bâtiments ne peut excéder 12 mètres au faitage de la construction.
- d) En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant..

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Les constructions seront édifiées en recul minimal de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 2,
- -5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Dispositions particulières

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- pour les postes de transformation ou de distribution d'énergie et toutes autres installations techniques d'intérêt général n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol
- pour l'extension des constructions existantes implantées à l'alignement des voies et celles ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa, sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant
- pour des motifs de sécurité lorsque le projet s'implante au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes
- pour des raisons d'ordre technique ou topographique

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. L'extension des constructions ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant et qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la vulnérabilité de la construction à l'inondation..

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5 \text{ m}$).

Des implantations en limites séparatives pourront être admises :

- pour les postes de transformation ou de distribution d'énergie et toutes autres installations techniques d'intérêt général n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol,
- lorsque le projet jouxte une construction existante implantée en limite séparative ou pour l'édification de constructions jumelées, sous réserve de présenter une unité de volume et, lorsqu'il s'agit de bâtiments d'activités, de satisfaire aux mesures de protection/sécurité réciproques des constructions l'une par rapport à l'autre, notamment en ce qui concerne l'incendie,
- pour les bâtiments annexes n'excédant pas une hauteur au faîtage de 3,50 mètres,
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4 \text{ m}$).

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article UE 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Toitures

Pour les bâtiments d'habitation admis au titre du paragraphe 1.2 de l'article UE 1 ci-dessus, la pente de toiture devra être de 30% minimum.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades des habitations seront enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

Annexes et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal et les clôtures en dur ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les clôtures seront constituées de haies végétales vives doublées ou non d'une clôture transparente ou semi-transparente de type grille, grillage ou palissade, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Pour les clôtures adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, ...), les paraboles et les antennes doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Adaptations et dérogations

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées. Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

En toute hypothèse, 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espace vert. Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, hors parcs de stationnement, et plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace vert.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Les dépôts extérieurs devront être mis en discrétion, par exemple, par l'aménagement d'écrans de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur de 2,00 mètres. Des plantations formant un écran visuel pourront être imposées en limites séparatives et le long des voies.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

Les espaces de dépôts de déchets devront être fermés..

2.4- Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à créer devra répondre aux caractéristiques particulières du projet.

Ainsi, il sera exigé au minimum :

- pour les habitations : 2 places par logement
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres
- pour les commerces, les bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée à l'activité ;
- pour les activités artisanales et industrielles (hors hangars et locaux de stockage) : 1 place par tranche de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité.
- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, crèches, établissement de santé : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

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

A ces places à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les établissements commerciaux, et de bureaux et les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir une surface affectée au stationnement des véhicules deux roues au moins égale à 15 m² et facilement accessible.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration ou de l'aménagement de bâtiments lorsque la surface de plancher reste inchangée et, le cas échéant, que le nombre de logements n'augmente pas.

Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 400.

UE 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de façon à ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2- Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

Les aménagements réalisés, lorsque l'évacuation des eaux se fera par la vallée de la Payre, devront en toutes hypothèses comporter un ou plusieurs bassins de rétention capables d'absorber une pluie de 50 mm en 90 minutes, avec un débit de fuite n'excédant pas 200 m³ / heure. Pour la détermination des volumes nécessaires, l'ensemble des surfaces imperméabilisées par l'aménagement devra être pris en compte.

En bordure de routes départementales, il sera imposé la récupération des eaux pluviales ou l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe, afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le périmètre des lotissements et des opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enfouis.

ZONE UG

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle correspond aux sites d'implantation du SDIS d'une part et du projet de foyer pour adolescents d'autre part.

Elle comprend un secteur UGs, à vocation de sports, loisirs et culture, correspondant aux installations de sports et loisirs existantes quartier Le Lac.

UG 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdites les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

- de logement autre que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après ;
- d'exploitation agricole et forestière;
- de commerces et activités de services,
- d'industrie,
- d'entrepôt.

Les autres occupations suivantes :

- Les parcs d'attractions, golfs, terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Le stationnement isolé des caravanes et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de déchets.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone, sont admis :

- les constructions à usage de logement nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements admis sur la zone, dans la limite d'une seule habitation par équipement dans la limite de 80 m² de surface de plancher par logement.
- les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur maximum de 4 mètres pour les déblais.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UG, en dehors du secteur UGs, sont admises :

- les constructions à destination d'entrepôt dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UGs sont admis :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics s'ils sont à vocation de sports, de loisirs ou culturels.

UG 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

a) Définition de la hauteur :

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

b) La hauteur des logements admis sur la zone ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, sauf s'ils sont intégrés dans un bâtiment à usage d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

c) En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Les constructions seront édifiées en recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existante, à modifier ou à créer, sans que ce recul puisse être inférieur à 6 mètres depuis l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- pour l'extension des constructions existantes implantées à l'alignement des voies et celles ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa, sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant,
- pour des motifs de sécurité lorsque le projet s'implante au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes,
- pour des raisons d'ordre technique ou topographique.
- Les garages pourront s'implanter en limite de voie ou de l'emprise publique sous réserve qu'ils n'excèdent pas une hauteur au faîtage de 3,50 mètres et qu'ils ne présentent pas de gêne ou de risque pour la sécurité publique.

Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises ou imposées pour des raisons d'ordre techniques ou topographiques

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).
- Des implantations en limites séparatives pourront être admises :
 - pour les bâtiments annexes n'excédant pas une hauteur au faîtage de 3,50 mètres,
 - pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises ou imposées pour des raisons d'ordre techniques ou topographiques.

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article UG 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes..

Clôtures :

Pour les clôtures adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces libres seront plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

2.4- Stationnement

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

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement.

Pour les constructions n'étant pas affectées au logement, il sera imposé la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules.

Le nombre de places de stationnement à créer devra répondre aux caractéristiques particulières du projet.

Ainsi, il sera exigé au minimum :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée à l'activité.

- pour les établissements recevant du public : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée à l'activité à laquelle s'ajoute une surface affectée au stationnement des véhicules deux roues au moins égale à 15 m²
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

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

Des exigences différentes pourront être admises ou imposées pour des raisons d'ordre techniques ou topographiques.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration ou de l'aménagement de bâtiments lorsque la surface de plancher reste inchangée et, le cas échéant, que le nombre de logements n'augmente pas. Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 500.

UG 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de façon à ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2- Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales :

Toute construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités touristiques et de loisirs. Elle correspond au camping et au hameau de Chabanet.

La zone UT est concernée par :

- le périmètre du Plan de prévention des risques inondation de l'Ouvèze reporté sur les documents graphiques ; dans ce périmètre, se reporter aux prescriptions du PPR Inondation, qui s'appliquent en plus des règles du PLU.

UT 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdites les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :

- d'habitation autre que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après ;
- d'exploitation agricole et forestière;
- de commerces et activités de services,
- d'industrie, d'entrepôt.

Les autres occupations suivantes :

- Les installations classées incompatibles avec le voisinage de l'habitat
- Les dépôts de véhicules hors d'usage,
- Les dépôts et stockage de déchets,
- Les terrains pour la pratique des loisirs motorisés,
- Le stationnement isolé des caravanes et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,

Dans les zones concernées par le PPRi, se reporter au règlement du PPRi annexé au PLU.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Sont admises les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises sur la zone, dans la limite d'une seule habitation par activité et de 120 m² de surface de plancher par habitation.

Sont admises les constructions à usage d'activités commerciales et de bureaux dans la mesure où elles sont liées à une activité touristique ou de loisirs pratiquée sur la zone.

Sont admis les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur maximum de 4 mètres pour les déblais.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, des conditions et mesures constructives spécifiques sont prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Ouvèze.

Dans les zones concernées par le PPRN, se reporter au règlement du PPRN annexé au PLU.

UT 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- a) Définition de la hauteur :
- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
 - le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
- b) en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction. La hauteur de toute construction ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.
- c) c- En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée à l'alinéa précédent, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Les constructions seront édifiées en recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existante, à modifier ou à créer, sans que ce recul puisse être inférieur à 6 mètres depuis l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- pour l'extension des constructions existantes implantées à l'alignement des voies et celles ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa, sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant,
- pour des motifs de sécurité lorsque le projet s'implante au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes,
- pour des raisons d'ordre technique ou topographique.

Les garages pourront s'implanter en limite de voie ou de l'emprise publique sous réserve qu'ils n'excèdent pas une hauteur au faîtage de 3,50 mètres et qu'ils ne présentent pas de gêne ou de risque pour la sécurité publique.

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. L'extension des constructions ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant et qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la vulnérabilité de la construction à l'inondation..

2-1-3 implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).
- Des implantations en limites séparatives pourront être admises :
 - pour les bâtiments annexes n'excédant pas une hauteur au faîtage de 3,50 mètres,
 - pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article UT 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente. Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Toitures

Les tuiles utilisées doivent être en cohérence avec l'existant et avec l'environnement bâti.

La pente des toitures doit être au minimum de 30 %.

Les toitures-terrasses sont interdites en partie supérieure du bâtiment, sauf extension de bâtiments existants supportant une toiture-terrace ou lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments. Les panneaux solaires doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades des constructions neuves seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

En cas de rénovation, la conservation des volets bois extérieurs existants sera privilégiée.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée.

L'installation des canalisations d'eaux usées en façade est interdite.

Annexes et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal et les clôtures en dur ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Pour les clôtures adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres

Les murets de clôture sur rue devront être enduits ou crépis sur les deux faces. Ils ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre mais pourront être surmontés d'une clôture transparente ou semi-transparente (telle que grille, grillage, palissade), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Adaptations et dérogations

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées, notamment au niveau du traitement des façades et des caractéristiques des toitures (nombre de pans, matériaux de couverture, toitures plates ou végétalisées, ...).

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

2.4- Stationnement

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

Il sera exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions n'étant pas affectées à l'habitation, il sera imposé la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules.

Le nombre de places de stationnement à créer devra répondre aux caractéristiques particulières du projet.

Ainsi, il sera exigé au minimum :

- pour le camping : 1 place par emplacement
- pour les hébergements hôteliers : 1 place pour 2 chambres
- pour les établissements recevant du public : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée à l'activité à laquelle s'ajoute une surface affectée au stationnement des véhicules deux roues au moins égale à 15 m²
- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration ou de l'aménagement de bâtiments lorsque la surface de plancher reste inchangée et, le cas échéant, que le nombre de logements n'augmente pas.

UT 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de façon à ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

3.2- Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau de collecte des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

En bordure de routes départementales, il sera imposé la récupération des eaux pluviales afin d'éviter de générer des problèmes d'inondabilité.

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AUa désigne les secteurs destinés à être urbanisés après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. Elle a une vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des commerces, des services ou encore des équipements publics.

Chaque secteur de la zone AUa est urbanisable uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur tout le secteur en une ou plusieurs tranches.

Quatre sites sont concernés, aux quartiers de Paste, Bas Ruissol, le Fayar et Gratenas, qui font chacun l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : tous travaux et opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU).

La zone AUa est concernée par un secteur de mixité sociale délimité sur les documents graphiques (secteur Gratenas) dans lequel est imposé un minimum de logements locatifs sociaux qui est précisé dans la légende des documents graphiques et rappelé au 1-3 ci-dessous.

AUa 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1-1- 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 installations classées autres que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et le stockage des déchets
- Les parcs d'attractions, golfs, terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Le stationnement isolé des caravanes et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

- a) Dans l'ensemble de la zone AUa, les occupations et utilisations du sol autorisées (c'est-à-dire toutes celles qui ne sont pas interdites) seront admises sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur toute la zone en une ou plusieurs tranches.
En outre, l'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur.
- b) En outre, sont admis sous réserve de respecter également les conditions mentionnées ci-après :
 - sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les installations classées sous réserve de concourir au fonctionnement urbain et à des activités et services de proximité admis sur la zone
 - les annexes non accolées au bâtiment principal
 - les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur maximum de 4 mètres pour les déblais.

1-3- Règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra prévoir un minimum de 25% du nombre total de logements projetés affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLI ou autres).

AUa 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- a) Définition de la hauteur :
- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
 - le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
 - en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.
- b) La hauteur des immeubles d'habitat ne peut excéder trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+3), dans la limite de 12 mètres à l'égout de la toiture.
- c) La hauteur des constructions à usage d'activités économiques et les installations classées ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de la toiture.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront édifiées en recul minimal de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existante, à modifier ou à créer, sans que ce recul puisse être inférieur à 6 mètres depuis l'axe de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

en bordure des voies de desserte interne des opérations d'ensemble

pour des motifs de sécurité lorsque le projet s'implante au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes,

pour des raisons d'ordre technique ou topographique.

Les garages pourront s'implanter en limite de voie ou de l'emprise publique sous réserve qu'ils n'excèdent pas une hauteur au faitage de 3,50 mètres et qu'ils ne présentent pas de gêne ou de risque pour la sécurité publique.

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3$ m).

Des implantations en limites séparatives pourront être admises :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, à l'exception des limites extérieures du terrain d'assiette de l'opération,
- lorsque le projet jouxte une construction existante implantée en limite séparative, sous réserve de présenter une unité de volume
- pour les annexes remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
 - une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²
 - une hauteur au faitage inférieure ou égale à 3,50 mètres
 - une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 5 mètres linéaire.

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article AUa 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente. Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Toitures

Les tuiles utilisées doivent être en cohérence avec l'existant. La pente des toitures doit être au minimum de 30 %.

Les toitures terrasses sont interdites en partie supérieure du bâtiment, sauf extension de bâtiments existants supportant une toiture-terrasse ou lorsqu'elles permettent une meilleure liaison entre deux bâtiments.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...).

Les façades des constructions neuves seront enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

L'installation des canalisations d'eaux usées en façade est interdite.

En cas de rénovation, la conservation des volets bois extérieurs existants sera privilégiée.

Annexes et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal et les clôtures en dur ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les murets de clôture sur rue devront être enduits ou crépis sur les deux faces. Ils ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre mais pourront être surmontés d'une clôture transparente ou semi-transparente (telle que grille, grillage, palissade), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Adaptations et dérogations

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées, notamment au niveau du traitement des façades et des caractéristiques des toitures (nombre de pans, matériaux de couverture, toitures plates ou végétalisées, ...).

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres des parcelles privatives doivent être plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées et intégrées à la composition urbaine et paysagère de l'opération ou remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

Chaque opération d'ensemble devra être organisée de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. En tout état de cause, la superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 emplacements. Les voies, les pistes cyclables et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

2.4- Stationnement

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher créée avec un minimum d'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions n'étant pas affectées à l'habitation, il sera imposé la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules.

Le nombre de places de stationnement à créer devra répondre aux caractéristiques particulières du projet.

Ainsi, il sera exigé au minimum :

- pour les hébergements hôteliers : 1 place pour 2 chambres
- pour l'artisanat et le commerce de détails, les services, les bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée à l'activité.
- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, crèches, établissement de santé : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

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

Chaque opération et les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir une surface affectée au stationnement des véhicules deux-roues au moins égale à 15 m² et facilement accessible.

Chaque opération d'ensemble devra prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 500.

AUa 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

La localisation et les caractéristiques des accès, des voiries, des cheminements piétons et des pistes cyclables devront, le cas échéant, être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone.

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de façon à ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse sont à éviter. A défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans chaque opération d'ensemble, des cheminements piétons et cycles devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune

3.2- Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'aménageur devra se rapprocher de l'établissement public compétent afin de déterminer les caractéristiques et performances des réseaux à créer et les modalités de leur remise totale ou partielle.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'aménageur devra se rapprocher de l'établissement public compétent afin de déterminer les caractéristiques et performances des réseaux à créer et les modalités de leur remise totale ou partielle.

Eaux pluviales :

Toute opération de construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

Pour chaque opération, le permis d'aménager devra prévoir les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs et pourra utilement prévoir un dispositif commun à l'ensemble de l'opération.

En tout état de cause, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) seront mis en œuvre dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le périmètre des opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enfouis.

ZONE AUe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone AUe désigne les secteurs destinés à être urbanisés après réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains. Elle est réservée aux activités économiques.

Chaque secteur de la zone AUe est urbanisable uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur tout le secteur en une ou plusieurs tranches.

Deux sites sont concernés, aux quartiers de Chamaras et Cheynet-Nord, qui font chacun l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : tous travaux et opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU).

AUe 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdites :

- Les constructions à destinations et sous-destinations suivantes :
 - d'habitation autre que celles admises au paragraphe 1-2 ci-après;
 - d'exploitation agricole et forestière;
 - d'artisanat et commerce de détail
 - de cinéma.
- Les carrières
- Les parcs d'attractions, golfs, terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

- a) Dans l'ensemble de la zone AUe, les occupations et utilisations du sol autorisées (c'est-à-dire toutes celles qui ne sont pas interdites) seront admises sous réserve de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sur toute la zone, en une ou plusieurs tranches.
En outre, l'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur.
- b) En outre, sont admis sous réserve de respecter également les conditions mentionnées ci-après :
- les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur maximum de 4 mètres pour les déblais.
 - les habitations à condition :
 - d'être liées à l'activité économique ;
 - d'être intégrées, si possible, dans le volume du bâtiment d'activité
 - que leur surface n'excède pas celle affectée au bâtiment d'activité auquel elles se rapportent, dans la limite de 80m² de surface de plancher par habitation

AUe 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

a) Définition de la hauteur :

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

b) La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la construction.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Les constructions seront édifiées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

Dispositions particulières

Des implantations différentes pourront être admises ou imposées :

- pour les postes de transformation ou de distribution d'énergie et toutes autres installations techniques d'intérêt général n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol
- pour des motifs de sécurité lorsque le projet s'implante au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes
- pour des raisons d'ordre technique ou topographique

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau. L'extension des constructions ne respectant pas le recul imposé pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant et qu'elle ne soit pas de nature à augmenter la vulnérabilité de la construction à l'inondation..

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

Des implantations en limites séparatives pourront être admises :

- pour les postes de transformation ou de distribution d'énergie et toutes autres installations techniques d'intérêt général n'excédant pas 25 m² d'emprise au sol,
- pour l'édification de constructions jumelées, sous réserve de présenter une unité de volume et de satisfaire aux mesures de protection/sécurité réciproques des constructions l'une par rapport à l'autre, notamment en ce qui concerne l'incendie,
- pour les bâtiments annexes n'excédant pas une hauteur au faîtage de 3,50 mètres,
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

2.1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2 \geq 4$ m).

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article AUe 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades des habitations seront enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

Annexes et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal et les clôtures en dur ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les clôtures seront constituées de haies végétales vives doublées ou non d'une clôture transparente ou semi-transparente de type grille, grillage ou palissade, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Pour les clôtures adjacentes à des prairies, des haies, des bosquets, des boisements ou des cours d'eau, si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, ...), les paraboles et les antennes doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Adaptations et dérogations

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air qui seront aménagés, seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées. Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés d'essences végétales adaptées au climat local.

En toute hypothèse, 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière sera traitée en espace vert. Les espaces verts doivent être aménagés en pleine terre, hors parcs de stationnement, et plantés d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace vert.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Les dépôts extérieurs devront être mis en discrétion, par exemple, par l'aménagement d'écrans de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur de 2,00 mètres. Des plantations formant un écran visuel pourront être imposées en limites séparatives et le long des voies.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

Les espaces de dépôts de déchets devront être fermés.

2.4 - Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement à créer devra répondre aux caractéristiques particulières du projet.

Ainsi, il sera exigé au minimum :

- pour les hébergements hôteliers : 1 place pour 2 chambres
- pour les commerces, les bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de la surface de plancher affectée à l'activité
- pour les activités artisanales et industrielles (hors hangars et locaux de stockage) : 1 place par tranche de 80 m² de la surface de plancher affectée à l'activité.
- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif, crèches, établissement de santé : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

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

A ces places à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les établissements commerciaux et de bureaux et les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir une surface affectée au stationnement des véhicules deux roues au moins égale à 15 m² et facilement accessible.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration ou de l'aménagement de bâtiments lorsque la surface de plancher reste inchangée.

Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 500.

AUe 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de

tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages individuels doivent être aménagés de façon à ne comporter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2- Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'aménageur devra se rapprocher de l'établissement public compétent afin de déterminer les caractéristiques et performances des réseaux à créer et les modalités de leur remise totale ou partielle.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'aménageur devra se rapprocher de l'établissement public compétent afin de déterminer les caractéristiques et performances des réseaux à créer et les modalités de leur remise totale ou partielle.

Eaux pluviales :

Toute opération de construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

Pour chaque opération, le permis d'aménager devra prévoir les dispositifs de gestion des eaux pluviales des voiries et des espaces collectifs et pourra utilement prévoir un dispositif commun à l'ensemble de l'opération.

En tout état de cause, des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) seront mis en œuvre dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Pour le secteur de Chamaras :

Les aménagements réalisés, lorsque l'évacuation des eaux se fera par la vallée de la Payre, devront en toutes hypothèses comporter un ou plusieurs bassins de rétention capables d'absorber une pluie de 50 mm en 90 minutes, avec un débit de fuite n'excédant pas 200 m³ / heure. Pour la détermination des volumes nécessaires, l'ensemble des surfaces imperméabilisées par l'aménagement devra être pris en compte

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le périmètre des opérations d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enfouis.

ZONE AU

La zone AU est une zone à urbaniser inconstructible en l'état. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

Elle correspond à trois secteurs de développement futur :

- un secteur quartier Lachamp-Nord à vocation mixte activités tertiaires et habitat.
- deux secteurs quartier Ouvèze et quartier Paste Nord-Montjuliau, à vocation principale d'habitat.

Ces trois secteurs font chacun l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (se reporter au document 2b du PLU).

Les zones AU quartier Ouvèze et Lachamp-Nord sont concernées par un secteur de mixité sociale délimité sur les documents graphiques dans lesquels est imposé un minimum de logements locatifs sociaux qui est précisé dans la légende des documents graphiques et rappelé au 1-3 ci-dessous.

AU 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe suivant 1.2 sont interdites.

1-2- 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 autorisés :

- les ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et leurs annexes.

1-3- Règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur de mixité sociale identifié aux documents graphiques au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, après ouverture à l'urbanisation de la zone, tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra prévoir un minimum de 25% du nombre total de logements projetés affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (PLAI, PLUS, PLI ou autres).

AU 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

a) Définition de la hauteur :

- la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
- le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
- en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.
- c) En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée aux alinéas précédents, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Les extensions et constructions autorisées seront édifiées en recul minimal de 15 mètres de l'axe de la RD 2 et de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

Des implantations en limites séparatives pourront être admises :

- pour les bâtiments annexes n'excédant pas une hauteur au faîtage de 3,50 mètres,
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés au premier alinéa sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades des habitations seront enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

Annexes et clôtures

Les constructions annexes au bâtiment principal et les clôtures en dur ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les clôtures seront constituées de haies végétales vives doublées ou non d'une clôture transparente ou semi-transparente de type grille, grillage ou palissade, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1,80 mètre.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, ...), les paraboles et les antennes doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Adaptations et dérogations

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées.

2.3 Stationnement

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

Il sera exigé pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.

AU 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2- Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

TITRE V - 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.

Elle comprend un secteur Ap, de protection renforcée, en raison de l'intérêt écologique de ces espaces agricoles.

La zone A est concernée par :

- des éléments à protéger, identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions figurant au 10 du titre I du présent règlement.

A 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre 1.2 ci-après, sont interdites.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

1- Les constructions et installations 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.

2- **En dehors du secteur Ap**, les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les constructions et installations agricoles, y compris classées, à condition d'être implantées à proximité de bâtiments agricoles existants (50 mètres au maximum) afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- 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, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface de plancher 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.

3- **En dehors du secteur Ap**, La réfection des bâtiments existants.

4- **En dehors du secteur Ap**, L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m² et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée,
- l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension),

- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

5- Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur maximum de 4 mètres pour les déblais.

A 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- a) Définition de la hauteur :
 - la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
 - le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
 - en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.
- b) La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 10 mètres à l'égout de la toiture, excepté pour les installations agricoles dont les impératifs techniques exigent une hauteur supérieure au maximum indiqué (silos, réservoirs, ...). La hauteur des autres constructions et notamment les constructions à usage d'habitation admises sur la zone ne pourra excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), dans la limite de 7 mètres à l'égout de la toiture.
- c) En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de :

- 10 mètres de l'alignement des voies publiques,
- 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés ci-dessus pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant. Toutefois, aux abords des cours d'eau, elle pourra être refusée si elle est de nature à augmenter la vulnérabilité de la construction à l'inondation.

2-1-3– implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Adaptation au terrain

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article A 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Clôtures :

Les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres

Pour les bâtiments agricoles

Les constructions et notamment les hangars devront présenter une mise en œuvre de matériaux simples tels que pierres, briques ou parpaings enduits teintés, bardage bois, ...

Les constructions ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance ou être réfléchissant, sauf en cas de panneaux solaires.

Sont interdits :

- les matériaux d'imitation tels que fausses pierres
- les plaques galvanisées brutes en façade comme en couverture
- les parements métalliques, sauf en cas d'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Pour autres constructions (habitations, constructions liées à l'agritourisme, ...) :

Toitures

Les tuiles utilisées doivent être en cohérence avec l'existant et avec l'environnement bâti.

La pente des toitures doit être au minimum de 30 %.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement existant.

Façades

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Les façades des constructions neuves seront de préférence enduites ou crépies d'un ton monochrome inspiré des couleurs pratiquées traditionnellement dans la commune.

Pour les bâtiments en pierres appareillées, la couleur des joints devra s'harmoniser avec le traitement de la façade, la même coloration que les pierres sera privilégiée (interdiction de joints noirs, rouges, verts, bleus, blancs, ...).

L'installation des canalisations d'eaux usées en façade est interdite.

Annexes

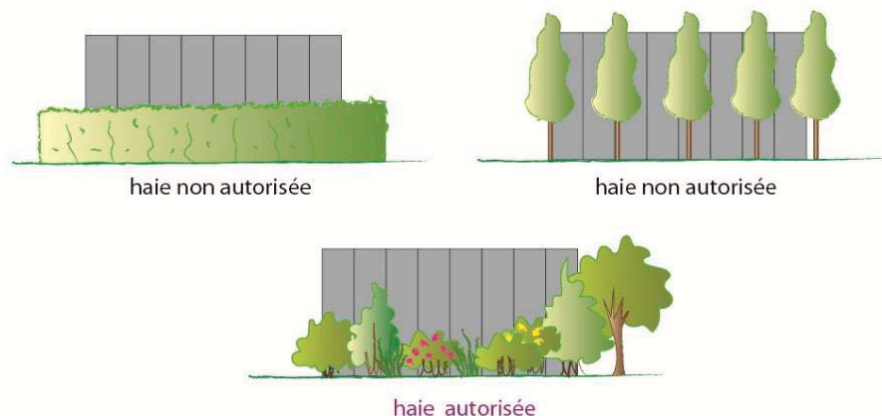
Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Adaptations et dérogations

Pour les constructions présentant une architecture de facture contemporaine de qualité ainsi que pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique, des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront être accordées de manière à proposer les solutions architecturales les plus appropriées, notamment au niveau du traitement des façades et des caractéristiques des toitures (nombre de pans, matériaux de couverture, toitures plates ou végétalisées, ...).

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air, les tunnels agricoles et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

2.4- Stationnement

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

Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 50..

A 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

3.2- Desserte par les réseaux :**Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison notamment, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et 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 Nc correspondant au secteur de carrière
- un secteur Ns : correspondant aux secteurs réservés aux sports, loisirs et culture avec un sous-secteur Nsm de loisirs motorisés

La zone N est concernée par :

- des risques de feu de forêt, identifiés sous la forme de zones de constructibilité limitée sur les documents graphiques : dans ces zones de constructibilité limitée, s'appliquent les prescriptions figurant aux paragraphes 1-1 et 1-2 ci-après.
- le périmètre du Plan de prévention des risques inondation de l'Ouvèze reporté sur les documents graphiques ; dans ce périmètre, se reporter aux prescriptions du PPR Inondation, qui s'appliquent en plus des règles du PLU.
- le périmètre du Plan de prévention des risques miniers reporté sur les documents graphiques ; dans ce périmètre, se reporter aux prescriptions du PPR miniers, qui s'appliquent en plus des règles du PLU.
- des éléments à protéger, identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions figurant au 10 du titre I du présent règlement.

N 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre 1.2 ci-après, sont interdites.

Dans la zone de constructibilité limitée liée au risque feu de forêt, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au 1-2 ci-dessous.

Dans les zones concernées par le PPRi et le PPRm, se reporter au règlement des PPR annexés au PLU.

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs Nc, Ns et Nsm sont admis :

- Les constructions et installations 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.
- Les exhaussements et les affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone, dans la limite d'une hauteur maximum de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur maximum de 4 mètres pour les déblais.
- La réfection des bâtiments existants.

En outre, dans la zone N sont admises :

- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m² et sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas règlementée,
 - l'extension est autorisée dans la limite de 30% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m² (existant + extension),
 - les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 4 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

En outre, dans le secteur Ns et le sous-secteur Nsm sont admis :

- Les aménagements et installations de plein air d'intérêt collectif liés à la pratique des sports et loisirs : aires de jeux et de sports, aires de stationnement à condition que leur revêtement soit perméable, cheminements modes doux, espaces publics, places, square etc.
- Les constructions annexes liées aux aires de jeux et de sports (vestiaire, sanitaire...) dans la limite de 20 m² surface de plancher et de 4 m au faîtage.

En outre, dans le sous-secteur Nsm sont admis :

- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les constructions nécessaires aux activités existantes de moto-cross et stand de tir dans la limite de 20m² de surface de plancher et de 4 m au faîtage.

En outre, dans le secteur Nc sont admis :

- Les constructions, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, installations et aménagement, classés ou non, nécessaires à l'exploitation de carrières et activités associées.

Dans la zone de constructibilité limitée liée au risque feu de forêt repérée aux documents graphiques, seules peuvent être admises les annexes aux habitations existantes suivantes : garages, caves, piscines, abris de jardin, pool-houses.

Dans les zones concernées par le PPRi et le PPRm, se reporter au règlement des PPR annexés au PLU.

N 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1- Volumétrie et implantation des constructions

2-1-1- hauteur des constructions

- a) Définition de la hauteur :
 - la hauteur au point haut ne prend pas en compte les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture,
 - le point bas de référence est le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme,
 - en cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.
- b) La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture, sauf impératif technique lié aux équipements de services publics ou d'intérêt collectif.
- c) En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

2-1-2 – implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et privée

Toute construction et installation nouvelle sera implantée en retrait minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 104,
- 35 mètres de l'axe des autres routes départementales
- 10 mètres de l'alignement des voies communales,
- 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.

En application de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, le recul par rapport à la RD 104 n'est pas applicable :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection et à l'extension des constructions existantes

L'extension des constructions existantes ne respectant pas les reculs imposés ci-dessus pourra être autorisée sous réserve que l'extension n'ait ni pour objet ni pour effet de réduire le recul existant. Toutefois, aux abords des cours d'eau, elle pourra être refusée si elle est de nature à augmenter la vulnérabilité de la construction à l'inondation.

2-1-3- implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5$ m).

2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, ne devra pas porter atteinte, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, au respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général. Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

A toutes fins utiles, on se référera au cahier de recommandations architecturales du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.

Le niveau altimétrique des déblais et remblais sera limité comme précisé à l'article N 2. En cas de terrain en pente, les niveaux de la construction devront se décaler suivant la pente.

L'emploi des matériaux d'imitation (tels que fausses pierres, fausses briques, ...) est interdit ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, agglomérés, ...). Les pierres ne doivent pas être peintes.

Dans les secteurs de pente, les murets de pierres traditionnels (faïsses) si leur état le permet doivent être préservés et/ou restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus ou des murs en béton ou parpaings.

Clôtures :

Les barrières végétales seront préférées. Si des clôtures non végétales sont mises en place, elles devront permettre le passage de la petite faune soit par l'utilisation de grillage avec des mailles de dimension supérieure à 10x10 cm, soit par le maintien ou la création d'ouvertures à hauteur de sol de dimension minimale de 15x15cm tous les 5 mètres

2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées. A défaut, elles seront remplacées par des plantations équivalentes constituées d'essences végétales adaptées au climat local.

Les clôtures végétalisées seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères.

Les haies et plantations devront être composées d'essences locales uniquement. Les plantes exogènes au caractère envahissant (liste noire du CBNA) sont interdites à la plantation.

2.4 - Stationnement

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

Lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation, le nombre maximum de places de stationnement à réaliser est de 50.

N 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1- Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

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.

L'accès doit présenter les caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, ...

3.2- Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou réservoir peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires ainsi que celles concernant l'autorisation de prélèvement.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

A défaut de réseau public, toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation sans traitement préalable des effluents domestiques et non domestiques dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est formellement interdite.

Eaux pluviales :

Toute construction ou tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur.

En cas d'absence de réseau public ou de réseau public insuffisant, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié sur la propriété.

Electricité, gaz et télécommunications :

Lorsque les lignes de distribution d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et les canalisations de gaz sont enfouies, les branchements seront réalisés en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

TITRE VII – LEXIQUE

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'Etat, 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.

Etablissements 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 destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre 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

ACROTERE

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

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 indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

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

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 articles 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.

CLÔTURE

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture.

L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol sur la surface du terrain d'assiette. Lorsqu'une unité foncière relève de plusieurs zones du PLU, Le CES s'applique en fonction de chaque zone considérée.

CONSTRUCTIONS À USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités).

DÉFRICHEMENT

Les défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

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.

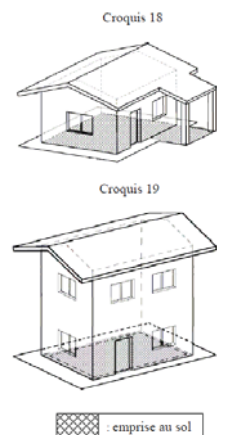
EGOUT DU TOIT

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.
Dans le cas d'une toiture terrasse, le bas de l'acrotère est pris en compte.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

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.

IMPLANTATION

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.80 mètre de débordement. Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

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.

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

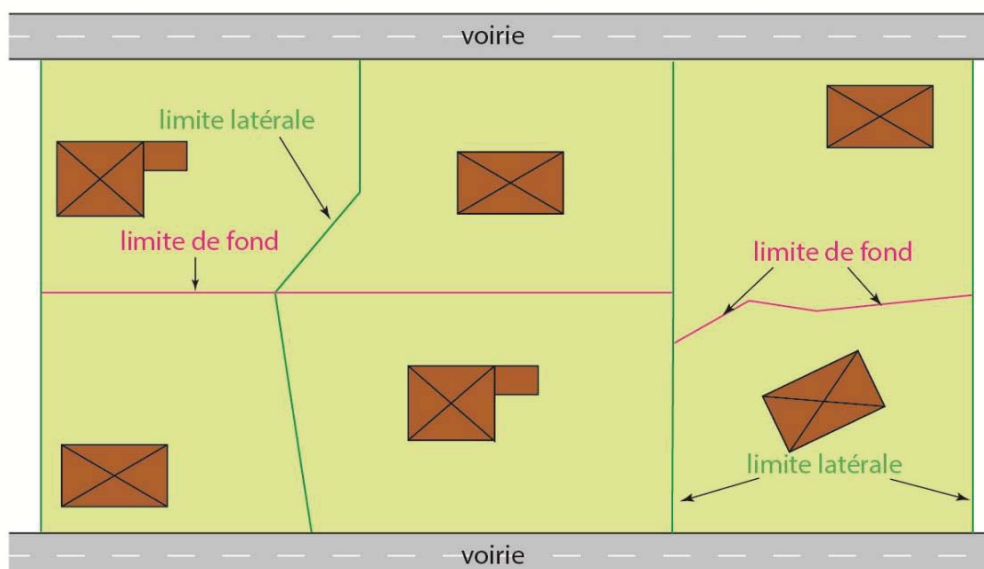
LIMITES LATÉRALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

LIMITES DE FOND

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



MARGE DE REcul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

MODÉNATURE

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

MUR DE SOUTÈNEMENT

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

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. »

REMBLAI

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

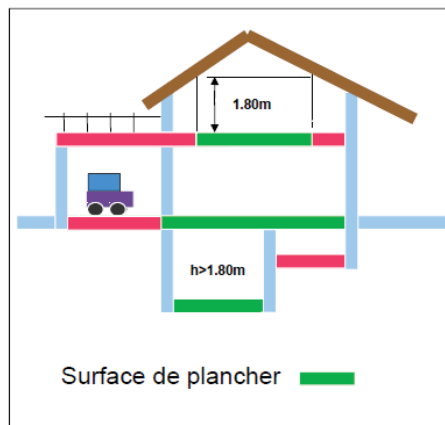
SAILLIE

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

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 :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

**LA SURFACE TAXABLE PROCÈDE D'UN AUTRE CALCUL**

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

TITRE VIII - ANNEXE

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'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir

