

COMMUNE DE CRUAS
ÉLABORATION DU PLU

Projet arrêté le: 13 février 2018
Projet approuvé le :
Dépôt en préfecture le:

RÈGLEMENT
PIÈCE n°5

5 décembre 2018



TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

- article 1 : Champ d'application territorial du plan
- article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols
- article 3 : Division du territoire en zones
- article 4 : Adaptations mineures
- article 5 : Reconstruction après sinistre
- article 6 : Participation des constructeurs
- article 7 : Emplacements réservés
- article 8: Droit de préemption urbain
- article 9: Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité
- article 10: Règles relatives à la préservation du patrimoine naturel ou écologique
- article 11: Règles spécifiques au réseau de transport électrique
- article 12: Risques naturels et technologiques
- article 13: Rappels sur les dispositions relatives aux déclarations et autorisations de travaux
- article 14: Rappel des destinations des constructions telles que définies par l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016
- article 15: Définitions utilisées dans le règlement

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA, UB, UF et UG

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1 AU

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES:

- *Palette des couleurs seconde phase zone d'activité des Ramières*
- « *Doctrine Départementale relative aux hébergements en plein air (camping, PRL,...) situés en zone inondable* »

TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles:

- L.151-8 à L.151-48 et R.151-9 à R.151-53
- L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de **CRUAS (07)**.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.151-2, 6 et 7 et R-151-6 à 8 du C.U. (pièce n°6 du PLU).

2.1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles L.111-3 à 5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à 19 , R.111-28 à 30 du Code de l'Urbanisme.

2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les articles du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux cités à l'article 2.1.), notamment:
 - les prescriptions générales fixées en application des articles, L111-1 à 2 et L.111-6 à 21 et L.111-23 à 25 et L.421-1 à 9 du Code de l'Urbanisme,
 - les articles « d'ordre public »: R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27, qui peuvent amener la collectivité à refuser un projet ou à ne l'accepter que sous réserve d'observation de prescriptions spéciales pour des raisons de sécurité et de salubrité publique, de conservation et de mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques, de respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement, ainsi que du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.
 - les articles L.151-19 et L.151-23 qui permettent au PLU d'identifier des éléments de paysage quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou écologique

- les emplacements réservés qui figurent sur les documents graphiques selon l'articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
- les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 à 3 et R.102-1 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon l'article L. 151-43 et les modalités fixées à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (loi n° 2006-1772)...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. Ap...).

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III
- Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES-DÉROGATIONS

Conformément à l'article L.152-3, des adaptations mineures à l'application stricte des règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme (titres II à IV) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Selon l'article L.152-5, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre. Toutefois, dans les zones 'R' du PPRI prescrit par arrêté préfectoral du 28 juillet 2008, elle n'est permise sous conditions, que si le sinistre n'est pas liée à une inondation. Voir conditions dans le règlement du PPRI.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE 7 : EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L.151-41-1/ à 3/ du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'article L.151-41-4/ permet « dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit » ;

L'article L.151-41-5/ permet dans « les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

« En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initiée la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé (conformément à l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune (à confirmer par délibération municipale), conformément aux articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence du titulaire du droit de préemption pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

ARTICLE 9: PÉRIMÈTRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITÉ

Le conseil municipal a délimité un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, conformément aux articles L.214-1 et R.211-1 et suivants du code de l'urbanisme (à confirmer par délibération municipale à soumettre à la chambre de commerce et d'industrie territoriale et à la chambre des métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune)

A l'intérieur de ce périmètre, sont soumises au droit de préemption :

- les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux .
- les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1.000 mètres carrés.

ARTICLE 10: RÈGLES RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL OU ECOLOGIQUE OU BÂTI

Éléments de paysage, sites à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique:

- zone humide :

- Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides;
 - sont également permises dans le domaine concédé à la CNR, les opérations de réhabilitation et de restauration hydraulique et écologique pour atteindre le bon état écologique de la masse d'eau du Rhône.
- les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides.
- Les zones humides identifiées doivent être conservées en totalité en espace de pleine terre et non imperméabilisées.
- arbres haies, alignements d'arbres, espaces boisés (autre que les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1):
 - Les arbres remarquables, les linéaires de haies, d'alignements d'arbres et de boisements existants désignés doivent être préservés.
 - En cas de création d'un accès ou d'un problème sanitaire, la suppression des haies, alignements d'arbres et de boisements reste possible si elle est accompagnée d'un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'essences.
 - Dans le domaine concédé à la CNR, seront permis les travaux, installations et constructions nécessaires à la sécurité et à la sûreté des ouvrages hydrauliques, ainsi que les opérations de réhabilitation et de restauration hydraulique et écologique pour atteindre le bon état écologique de la masse d'eau du Rhône.
 - Dans les zones humides, les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière ou du lac et de son fonctionnement hydraulique sont permis à condition de préserver une ripisylve adaptée.
 - L'entretien, les coupes d'éclaircies, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.

ARTICLE 11: RÈGLES SPÉCIFIQUES AU RÉSEAU DE TRANSPORT ÉLECTRIQUE

Lignes HTB: RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes

Poste de transformation: Sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

Mesures pour ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles (femmes enceintes et enfants) exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions aux champs électromagnétiques

extrêmement basses fréquences :

- Les nouvelles constructions d'établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.) accueillant des personnes sensibles (femmes enceintes et enfants), sont interdites à moins de 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ($\geq 100\text{kV}$);
- il est interdit d'implanter des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ($\geq 100\text{kV}$) à moins de 100 mètres des établissements sensibles.

Informations liées à la servitude I4: il convient de contacter le l'exploitant du réseau:

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis
- pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages.

Coordonnées de l'exploitant: RTE, Groupe Maintenance Réseaux Dauphiné- 73, rue du Progrès 38176 Seyssinet Pariset

ARTICLE 12: RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les occupations et utilisations du sol interdites par le présent article ou par les servitudes d'utilité publiques se surajoutent aux interdictions prévues par le règlement de chaque zone du plan local d'urbanisme. Concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions par le présent article ou les servitudes, elles ne pourront être admises dès lors qu'elles sont interdites par le règlement des zones du plan local d'urbanisme.

RISQUE D'INONDATION

- La commune de Cruas est concernée par un **Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)** approuvé par arrêté préfectoral du 30 août 2010. Le PPRI est annexé au plan local d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique. Pour tout projet situé dans ces zones, il conviendra de se reporter strictement aux dispositions réglementaires du PPRI.
- Au règlement du PPRI s'ajoute toutefois, la « **Doctrine Départementale relative aux hébergements en plein air (camping, PRL,...) situés en zone inondable** », telle que transmises dans le cadre du porter à connaissance (lettre du préfet du 19 décembre 2015). Cette doctrine est annexée au présent règlement. Elle interdit notamment toute création d'établissement en zone inondable.
- **Ainsi que des prescriptions le long des cours d'eau permanents ou non et des talwegs** : Toute construction enterrée ou non, les clôtures en dur et, plus généralement, tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau permanents ou non et des talwegs.

• **RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

La commune est traversée par les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression suivants:

- CRUAS-CRUAS (Alim CI CEMENTS CALCIA) Ø80mm
- CRUAS-CRUAS (Alim DP) Ø80mm
- BAIX-CRUAS (Ant CI CEMENTS CALCIA) Ø100mm

Selon le décret n°67-886 du 07/10/1967 des servitudes d'utilité publiques sont instituées le long de ces canalisations, permettant autorisant à pénétrer et occuper les parcelles pour y exécuter tout travaux d'entretien nécessaires.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral n°BCL-DLPLCL-2-03-2016-09 du 2 mars 2016 a institué une servitude d'utilité publique pour prendre en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de CRUAS.

Pour tout projet situé dans ces zones, il conviendra de se reporter strictement aux dispositions de ces servitudes annexées au présent dossier de PLU.

Service responsable canalisation de gaz: GRTgaz Région Rhône Méditerranée, Equipe Régionale Travaux Tiers Et Evolution des Territoires 33 rue Petrequin BP 6407 69413 Lyon Cedex 06

Rappel du Code de l'Environnement Livre V- Titre V-Chapitre IV:

- *Obligation à tout responsable d'un projet de travaux sur le domaine public comme sur les propriétés privées de consulter le «Guichet Unique des réseaux» (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de lui adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT)*
- *aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).*

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'obtention de tous les récépissés de déclaration relatifs à des ouvrages en service sensibles pour la sécurité.

• **RISQUE LIE A L'INDUSTRIE NUCLEAIRE**

La commune est soumise à un risque technologique lié à la présence de la centrale nucléaire de Cruas-Meysse.

La commune est concernée par le Plan Particulier d'Intervention du centre nucléaire de production d'électricité de Cruas - Meysse approuvé par arrêté inter-préfectoral n° 2013-248-0009 du 5 septembre 2013.

Pour chaque réacteur du CNPE de Cruas-Meysse, la zone de danger immédiat correspond à un cercle de rayon égal à 2 km centré sur le bâtiment réacteur où il est nécessaire de limiter la population exposée. La zone de danger immédiat du CNPE de Cruas-Meysse est repérée sur les documents graphiques sous la

forme d'une trame spécifique en application des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone de danger immédiat, les occupations du sol listées plus bas sont soumises aux prescriptions suivantes:

- Constructions à usage d'habitation:

Les constructions nouvelles sont autorisées en comblement de « dents creuses » (potentiel foncier disponible en zone constructible) des zones U du PLU, sous condition, de manière cumulative :

- d'avoir une hauteur limitée à un rez-de-chaussée + un étage + combles (R+1+c),
- de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 % rapportée à la surface du terrain,
- pour les terrains dont la surface serait supérieure à 500m², de ne pas comprendre plus d'un nombre de logements (arrondi à l'unité supérieure), équivalent à un logement par tranche de 500m² de terrain.

Les divisions de terrains sur des parcelles existantes bâties sont autorisées sous réserve des conditions ci- dessus.

L'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

La reconstruction après sinistre de bâtiment ayant une existence juridique est autorisée.

Le changement de destination à usage d'habitat est autorisé sous réserve de ne créer qu'un seul logement.

Les lotissements doivent respecter les limites présentées ci-dessus et ils ne doivent pas présenter de voies en impasse, cul-de-sac ou raquette.

- Constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, agricoles ou de services:

Sont interdits :

- Les commerces qui ne sont pas directement liés à une entreprise existante dans le périmètre de danger,
- les activités concernant les mineurs et les personnes dépendantes, ainsi que les locaux à sommeil.

Les constructions et installations sont autorisées pour :

- les entreprises ayant une activité directement liée au CNPE de Cruas-Meysses,
- les activités industrielles, artisanales ou agricoles,
- les entrepôts,
- les activités de service et de commerce dès lors qu'elles sont directement liées aux entreprises existantes dans le périmètre de danger (ex. restaurant d'entreprise, sous-traitance, maintenance...),
- les établissements recevant du public (ERP) dont l'effectif est proportionné aux besoins de la population de la zone (effectif du public reçu égal à 20 personnes maximum), à la condition, d'une part, qu'aucune localisation alternative ne soit possible, d'autre part, que les personnes fréquentant ces lieux soient informées des risques et de la conduite à tenir en cas d'alerte.

Sous réserve que :

- la mise à l'arrêt et en sécurité des installations industrielles susceptibles de présenter un risque (ICPE,...) puisse être réalisée dans un délai compatible avec la mise en œuvre des mesures de protection des populations (quelques minutes), ainsi que l'évacuation (quelques heures),

- le site d'activités permette la mise à l'abri de la population le fréquentant (salariés, intérimaires, transporteurs ...) dans un local adapté (local en dur, maçonné de surface et de volume suffisant, équipé d'un stock suffisant de comprimés d'iode et d'un poste de radio pour l'écoute des mesures de protection décidées par le préfet dans le cadre de son plan particulier d'intervention).

Les changements de destination d'un bâtiment à usage d'habitation en activités sont autorisés, à l'exception des activités de services et de commerce non liées directement à une entreprise existante dans le périmètre de danger.

La réalisation d'un logement directement lié et nécessaire au fonctionnement des activités est autorisée.

Les zones à usage d'activités industrielles, artisanales agricoles ou de service doivent respecter les limites présentées ci-dessus et ne doivent pas présenter de voies en impasse, cul-de-sac ou raquette.

• **ZONE DES EFFETS DE SURPRESSION DE LA CIMENTERIE**

La zone des effets de surpression liés à l'explosion du silo à coke de la cimenterie Calcia est repérée aux documents graphiques sous une trame spécifique en application des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone repérée dans le document graphique, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sont possibles.

L'autorisation de constructions nouvelles, ainsi que les changements de destination est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets irréversibles.

ARTICLE 13: RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

- Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à des déclarations et autorisations selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7 du C.U.
- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008) et le défrichement est interdit (sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)
- Hors espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L.341-2 et L.342-1 du Code Forestier.

Les travaux concernant les éléments identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique en application des articles L.151-19 et L.151-23 sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:

- En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes

ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,

- En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée à ce titre.

ARTICLE 14: RAPPEL DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS TELLES QUE DÉFINIES PAR L'ARTICLE R.151-27 DU CODE DE L'URBANISME ET PRÉCISÉES PAR L'ARRÊTÉ DU 10 NOVEMBRE 2016 *(avec explications extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017.)*

1. Destination de construction «exploitation agricole et forestière» comprend les deux sous-destinations suivantes:

- **«exploitation agricole»** recouvre les 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»** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Destination de construction «habitation» comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **« logement»** recouvre les 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. *Cette sous-destination recouvre également les «résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme (limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), ainsi que les meublés de tourisme, dont les gîtes dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.*
- **«hébergement»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. *Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie, des résidences hôtelières à vocation sociale... Elle recouvre les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).*

3. Destination de construction « commerce et activité de service » R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes:

- **«artisanat et commerce de détail»** recouvre tous les commerces de détail, *notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les*

poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

- **«restauration»** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- **«commerce de gros»** recouvre les 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»** recouvre les 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. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **«hébergement hôtelier et touristique»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme ; les villages et maisons familiales de vacances..., ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
- **«cinéma»** recouvre 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.

4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » les six sous-destinations suivantes :

«L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée... » (fiche du ministère).

- **«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»**

recouvre les 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. *Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public,...), ainsi que les maisons de services publics.*

- **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»** recouvre les 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. *Elle comprend les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.*
- **«établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»** recouvre les 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. *Elle comprend les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».*
- **«salles d'art et de spectacles»** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. *Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.*
- **«équipements sportifs»** recouvre les 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»** recouvre les 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 les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.*

5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **«industrie»** recouvre les 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. *Elle comprend les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...)* Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- **«entrepôt»** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- **«bureau»** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- **«centre de congrès et d'exposition»** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

ARTICLE 15: Définitions utilisée dans le règlement:

Aalignement : correspond à la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

Annexe: construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Dans le cadre de ce règlement, elle sera non attenante à la construction principale, située à proximité de celle-ci sur la même unité foncière. Exemples pour l'habitation: garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

Bâtiment: construction couverte et close.

Construction: ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante: une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Caravanes-camping-cars: Les campings-car sont assimilés à des caravanes par le code de l'urbanisme. L'article R111-47 donne la définition suivante:

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés

par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

Emprise au sol: selon les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. 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.

Enrochements cyclopéens: ouvrage de soutènement servant à retenir la terre, constitué d'empilements de rochers de grosse taille, non taillés, sans liant. Dans le cadre de ce règlement, l'on considèrera que l'enrochement est cyclopéen lorsque le diamètre ou la plus grande dimension du rocher est supérieur à 80cm.

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

Façade: Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Habitations légères de loisirs: « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs » (article R111-47 du CU).

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. » (R.111-38 du CU).

En dehors de ces emplacements l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Hauteur: La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé soit au niveau de la voirie, soit au niveau du TN ou du terrain existant (selon les zones). Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Héberges: Le terme « héberges » désigne l'emprise d'un bâtiment implanté en limite séparation vue en élévation, au niveau de la limite.

Limites séparatives: correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Résidences légères de loisirs: « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à

usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. » (R.111-41 du CU).

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. » (R.111-42 du CU).

Les résidences mobiles de loisirs, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. (R.111-44 du CU).

Surface de plancher: selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, 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 :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface totale: correspond dans ce règlement à la surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher closes et couvertes destinées au stationnement des véhicules.

Unité foncière: La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

Voies ou emprises publiques: la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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

Règlement des zones UA, UB, UC et UD

Il s'agit de zones urbaines correspondant au bourg comprenant le centre bourg ancien (UA et UAp), sa périphérie urbanisée (UB et UC) et un secteur de restructuration urbaine (UD) concernant une friche industrielle de qualité architecturale.

Ces zones ont vocation à accueillir des habitations et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, le commerce de détail sous conditions ainsi que les locaux d'artisanat ne générant pas de troubles du voisinage...

La zone UA comprend également les sous-secteurs suivants:

- UAp, qui couvre le castrum et le village perché médiéval.

Les règles d'une partie de la zone UA et la zone UD sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts aux centres de congrès et d'exposition
 - au commerce de gros
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction,
- En UA, les éoliennes sont interdites. En UB, UC et UD, les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdites.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an sauf cas mentionnés aux paragraphes I.1.2.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article I.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle et ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles).
- En UB, UC et UD, la superficie des locaux de vente ouverte au public des commerces de détail est limitée à 30m².
- En UD, les constructions neuves (à l'exception de locaux techniques ou annexes, de taille limitée) devront se faire dans l'enveloppe du volume existant en respectant les caractéristiques architecturales du bâti existant.
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an est permis en UB s'il s'agit du terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle
- En UB, UC et UD, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité.
- Sont notamment permis les travaux, installations y compris classées, et constructions nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien, la rénovation, au renouvellement des ouvrages pour les besoins de l'activité ferroviaire ou de la concession du Rhône.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

1.1.4. Autres périmètres délimités sur les documents graphiques: Secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée au titre de l'article R.151-34:

- Les bâtiments représentés dans le document graphique devront être démolis pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain autour de l'abbaye et de la mairie, qui est précisé dans les orientations d'aménagement et de programmation couvrant ce secteur (voir pièce n°6).

1.1.5. Mixité sociale et fonctionnelle

- Mixité sociale: En UB, UC et UD, toute opération prévoyant plus de 10 logements (permis de construire) ou de 10 lots destinés à accueillir des logements (permis d'aménager) devra prévoir 20% de logements sociaux.
- Linéaire de voie, représentée dans le document graphique, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, où doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité: le changement de destination vers de l'habitat (y compris les garages) des rez-de-chaussées commerciaux sont interdits.
- Emprise repérée dans le document graphique au titre de l'article R151-37 du CU, où les rez-de-chaussées devront être destinées au commerce de détail, aux activités de service ou à la restauration.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

- Non règlementé

2.1.2.Hauteur des constructions

- Pour les zones UA et UB, la hauteur des constructions est comptée à partir du niveau de la voirie dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement; ailleurs, elle est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.
- En UA et UB, la hauteur des constructions ne peut excéder : 12 m au faîtage,
- En UAp : le bâti s'inscrit dans le volume existant à l'exception de locaux techniques ou annexes, de taille limitée. Dans le cas des ruines, la hauteur sera identique aux bâti avoisinant. La hauteur de locaux

techniques ou annexes, de taille limitée, ne pourra excéder 3m.

- En UC : la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m au faîtage
- En UD: le bâti s'inscrira obligatoirement dans le volume existant à l'exception de locaux techniques ou annexes, de taille limitée. La hauteur de ces derniers ne pourra excéder 3m.
- En UB, UC et UD, les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.
- Règles alternatives:
 - En UA, afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin il pourra être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité de la construction existante voisine et l'impact du nouveau bâtiment sur la rue sera pris en compte pour cette règle. Elle sera notamment mise en oeuvre dans les cas où la construction dénaturerait la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie. En cas d'extension, d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve d'une bonne insertion avec les constructions voisines.
 - Pour les autres zones: en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.
 - Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- UA: implantation à l'alignement existant ou futur. Règle alternative: implantation en retrait permis:
 - si une partie de la façade est implantée à l'alignement et que le reste de l'alignement est constitué par un mur de clôture plein
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - si la construction voisine est elle-même en retrait, à condition que la nouvelle construction s'implante avec le même retrait,
 - si le terrain supportant le projet est bordé par plusieurs voies, le projet pourra s'implanter à l'alignement d'une seule de ces voies,
 - constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite.
- UB et UC: les constructions seront implantées à au moins 3m de l'axe des voies. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans coupés, recul...).
- UD et UAp: le bâti s'inscrira obligatoirement dans l'emprise des constructions anciennes (à l'exception de locaux techniques ou annexes, de taille et d'emprise limitées).
- Pour toutes les zones: les règles de cet article ne s'appliquent pas aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, ni aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...). Les piscines enterrées sont également exemptées de ces règles.
- Règles alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- UA: dans une bande de 20m comptée depuis l'alignement existant ou futur, la construction sera au moins implantée sur une des deux limites séparatives latérales (orthogonales à l'alignement). Au-delà de la bande des 20m, l'implantation pourra être en retrait.
- UB: dans une bande de 20m comptée depuis l'alignement existant ou futur, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Au-delà d'une bande de 20 mètres les constructions pourront être implantées sur la limite séparative si elles s'adosent sur les héberges d'une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ou si leur hauteur n'excède pas 4m50.
- UC: les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives si elles s'adosent sur les

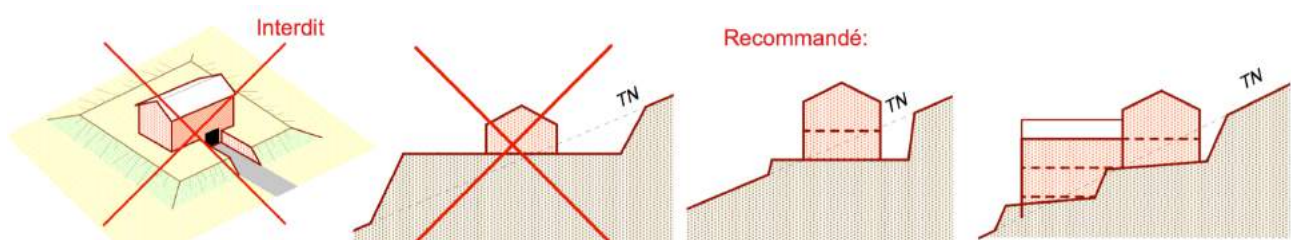
héberges d'une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ou si leur hauteur n'excède pas 4m50. Dans le cadre d'opérations d'ensemble ces règles ne s'appliquent qu'au périmètre extérieur de l'opération et les lots jumelés y sont permis sur les limites séparatives internes.

- En UD et UAp: le bâti s'inscrira obligatoirement dans l'emprise des constructions anciennes (à l'exception de locaux techniques ou annexes, de taille limitée).
- Pour toutes les zones:
 - En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
 - Les piscines enterrées sont exemptées des règles de l'article 2.1.4.
 - Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
- Règle alternative: Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

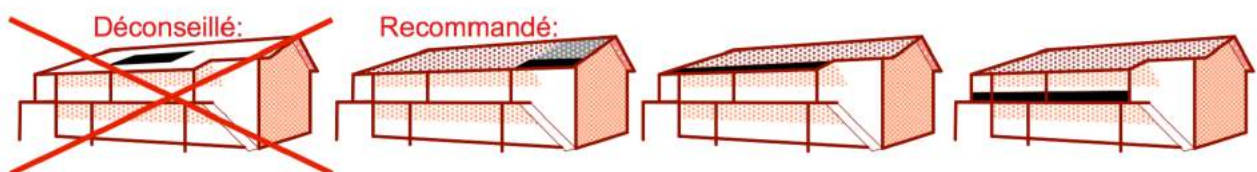
Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics .
- Règle générale: par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- Réhabilitation de bâtiments traditionnels
 - UA et UAp: l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes devront si possible être conservées. *L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, chapitre 2.5. « réhabilitation du bâti ancien », annexées au PLU.*
 - UB et UC: non règlementé
 - UD: l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors de la réhabilitation de l'ensemble. Les murs en pierres existants sont à réhabiliter, toutefois à l'intérieur du volume bâti existant, des espaces ouverts (jardins loggias, patios) pourront être créés, à condition de préserver l'enveloppe existante. Il sera permis de réaliser de nouveaux percements, à condition de respecter les principales caractéristiques architecturales du bâtiment. Leurs proportions et localisations devront s'inscrire dans la composition des ouvertures existantes.
Les pentes des toitures devront s'inscrire dans celles des pignons existants
Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes devront si possible être conservées.
- Terrassements - Implantation par rapport au terrain:



- UA, UB et UC: Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens visibles sont interdits.
- UAp et UD: non règlementé
- Façade:
 - Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - les références à l'architecture de chalet sont proscrits. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
 - Couleurs des façades: les enduits aux teintes couleur pierre calcaire locale (ocres jaunes, beiges, beige-gris, gris sable...), qui s'intègrent dans l'environnement urbain du projet, sont préconisés. Les encadrements des baies, les bandeaux sous génoises ou chaînes d'angle pourront être soulignés avec une teinte plus claire. Les menuiseries et serrureries sont peintes avec la même teinte, variant du plus clair au plus foncé. *L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.*
 - Finitions des enduits: l'aspect sera soit taloché soit gratté. L'aspect rustique, rustique écrasé et projeté-truelle est interdit.
 - Joints de murs en pierre: Les joints affleureront le nu de la façade. Les joints creusés, les joints saillants sont interdits.
- Les toitures
 - Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - En UB, UC et UD, les toitures en bac acier sont autorisées à condition que leurs teintes s'intègrent à l'ensemble (gris, gris-beige, gris souris...). Elles sont interdites en UA et UAp.
 - Le faîtage du bâtiment principal sera de préférence parallèle ou perpendiculaire aux voies ou comme les constructions voisines. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes).
- Traitements des annexes et éléments techniques
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). En UA, ils ne pourront être disposés sur façade donnant sur l'espace public. En UAp, UB, UC et UD, ils devront être intégrés à la façade et masqués par grilles ou bardage à claire-voie. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture et masqués.
 - Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent)



- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

- Clôtures
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol.
 - UA et UAp: leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.
 - UB, UC, UD: la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public, des voies publiques ou privées et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.
 - Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, clôture ajourée (grillage, rondins), haies vives sans clôture. Il est conseillé de « noyer » à terme le grillage dans la haie. *L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.*
 - Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - UA, UAp et UD: non règlementé
 - UB et UC: les parcelles ou unités foncières de plus 1000m² devront avoir 40% des espaces libres de constructions plantés de végétations en pleine terre.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - En UB et UC, les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.
 - *Il est recommandé de planter les végétaux indigènes listées dans la Palette de végétale de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.*

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir «Dispositions générales»-article 10 . « règles relatives à la préservation du patrimoine naturel ou écologique» pages 7 à 8.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - UA et UAp: non règlementé
 - UB, UC et UD: les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, 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, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place,
 - Pour les constructions destinées commerce et activité de service permises (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma), aux bureaux, 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Accès:
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire. Toutefois, en zone UAp, en raison de la configuration des lieux, ces accès pourront ne pas être carrossables.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Desserte:
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées. Toutefois, en zone UAp, en raison de la configuration des lieux, la desserte pourra ne pas être carrossable.
 - La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. Desserte par les services publics de collecte des déchets

- UB, UC, UD: Dans le cas d'opérations d'ensemble comptabilisant plus de 3 habitations ou lots et créant une desserte interne, il pourra être demandé par le service responsable de la collecte des déchets la réalisation d'aires adaptées, proportionnées à l'importance du projet.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) : les réseaux doivent être établis en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

Règlement des zones UE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée à vocation d'activités commerciales et de services (artisanat, commerces de gros, activités de services accueillant de la clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique...), ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau,...). Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont également permis.

Elle comprend les sous-secteurs suivants:

- UEb qui correspond à la phase 2 de la zone d'activités des Ramières

Ainsi que les sous-secteurs suivants, où les destinations du bâti, usages et affectations des sols sont plus spécialisés:

- UEc: emprise des activités de cimenteries,
- UEca, même vocation mais non relié au réseau d'égout communal et où la réalisation d'un assainissement autonome est imposée
- UEn : emprise de l'activité de production d'énergie nucléaire,

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - au logement et à l'hébergement, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - au commerce de détail, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma,
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi qu'aux équipements sportifs,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- En UE et UEb sont interdites les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction,
- En UE, UEb, UEc et UEca sont interdit les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m.
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction, d'une aire de jeux et de sports, de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an

I.1.1.2. Sont également interdites en UEc et UEn les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à la restauration, au commerce de gros, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma, aux centres de congrès et d'exposition, aux salles d'art et de spectacles.

I.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1.1, toutefois, sont autorisées sous conditions:

- Les constructions d'habitation ou d'hébergement à condition qu'elles soient nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage permanents des établissements d'activités admis sur la zone, sous réserve :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 20 % de celle affectée aux bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent,
 - qu'elles soient intégrées ou associées aux volumes des bâtiments d'activité auxquels elles se rapportent.
- En UEc et UEca, les constructions, installations classées ou non et aménagements nécessaires à l'activité cimentière,
- En UEn, les constructions, installations classées ou non et aménagements nécessaires à l'activité de production d'énergie nucléaire.
- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liées à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte.
- Sont notamment permis les travaux, installations y compris classées, et constructions nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien, la rénovation, au renouvellement des ouvrages pour les besoins de l'activité ferroviaire ou de la concession du Rhône.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir Dispositions générales-articles 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.
- Pour les autres constructions: non règlementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du terrain naturel ou préexistant.
- La hauteur n'est pas réglementée en secteurs UEc, UEca et UEn.
- En UE et UEb, la hauteur des constructions ne peut excéder :
 - 12 mètres au faitage pour les bâtiments destinés à l'industrie
 - 9 mètres au faitage pour les autres bâtiments
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.
 - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 86 comme indiqué aux documents graphiques, sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
 - 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 86 comme indiqué aux documents graphiques (hors espaces soumis au recul prévu à l'alinéa précédent),

- 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres de l'alignement, en secteurs UE, UEc, UEca et UEn,
- UEb: les constructions situées sur les parcelles jouxtant la RD 86 s'implanteront obligatoirement à 35 mètres de l'axe de la RD 86 indiqué aux documents graphiques.
- Il n'est pas fixée de règles sur les voies internes privées situées ou prévues sur le terrain d'assiette du projet.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

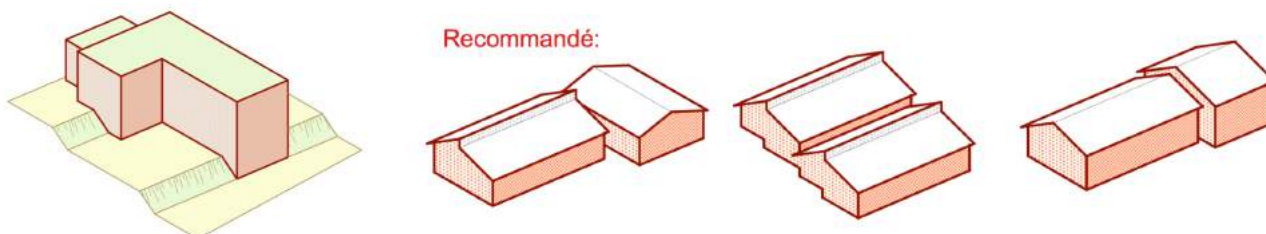
2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En limite avec les zones UA, UB, UC ou UG les constructions devront être implantées à au moins 6m de celles-ci. Sinon sur les autres limites séparatives, les constructions pourront être implantés sur la limite ou en retrait d'au moins 3m de celle-ci.
- Règle alternative: Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

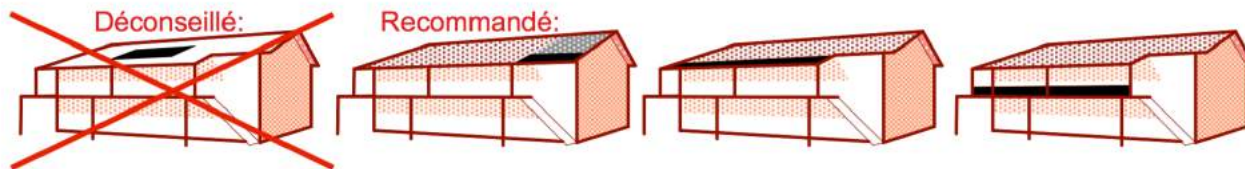
2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Volumétrie: En UE et UEb, la construction principale (hors annexes détachées) devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Elle pourra comprendre de un à trois volumes maximum (corps de bâtiment), de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres (hors appentis en addition de taille et de hauteur limitées). Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume.



- Façade:
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - Couleurs des façades: En UEb, les couleurs devront se conformer à la palette du volet paysager de la loi Barnier du 25 novembre 2008, annexée à ce document.
- Les toitures:
 - Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - les toitures en bac acier sont autorisées à condition que leurs teintes s'intègrent à l'ensemble (gris, gris-beige, gris souris...).
 - Le faîtage du bâtiment principal sera de préférence parallèle ou perpendiculaire aux voies ou comme les constructions voisines. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes).
- Traitements des annexes et éléments techniques

- Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
- Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- En UE et UEb, les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent).



- Clôtures:
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public, des voies publiques ou privées et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. En UEb, les limites séparatives seront obligatoirement constituées d'un grillage noyé doublé d'une haie vive.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, clôture ajourée (grillage, rondins), haies vives sans clôture. Il est conseillé de « noyer » à terme le grillage dans la haie. *L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.*
 - Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

2.2.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

- Sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

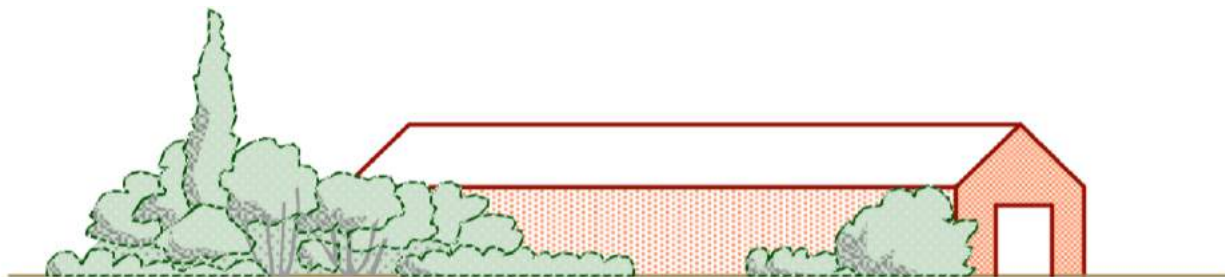
2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

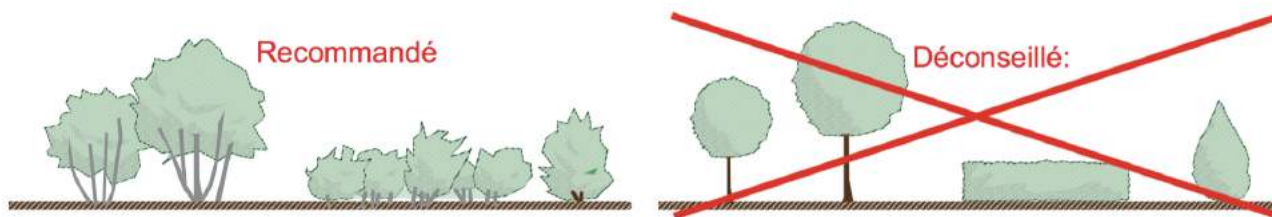
2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Dans toute la zone sauf en UEc et UEn, les espaces non bâtis (hors aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

- Abords des bâtiments industriels et entrepôts: Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Des écrans de verdure seront plantés pour masquer les dépôts extérieurs.



- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
- Les 'ports' naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



- Il est recommandé de planter les végétaux indigènes listés dans la Palette de végétale de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU..

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir «Dispositions générales»-article 10 . « règles relatives à la préservation du patrimoine naturel ou écologique» pages 7 à 8.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement par logement,
 - Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à l'entrepôt: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées aux bureaux, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au commerce de gros: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées aux hébergements hôteliers et la restauration, les centres de congrès et d'exposition, cinéma: 3 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.
 - A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules

de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Accès
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Desserte
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
 - La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non règlementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UEca), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
 - Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus par le réseau public.
 - En l'absence de réseau, 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.
- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) : les réseaux doivent être établis en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

Règlement des zones UG, UL et UP

Il s'agit de zones urbaines spécialisées:

- UG est une zone urbaine destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services public de la municipalité ou d'autres collectivités: mairie, école, centre de loisirs, ateliers municipaux, déchetterie intercommunale, cimetière, centre de secours, aires de stationnement public... On y permis les commerce de détail, la restauration, les bureaux et les logements de fonction.
- UL est une zone urbaine destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation sports et de loisirs (équipements et aménagements sportifs), ainsi que des constructions et aménagements touristiques (parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances, les campings et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs): tennis, terrain de foot et de rugby, camping... Ainsi que tous les équipements d'intérêt collectif et services publics, la restauration et le commerce de détail.
- UP : secteur portuaire accueillant des activités fluviales, nautiques ou liées à l'accueil du public (restauration...)

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

I.1.1.1. Sont interdites en UG, UL et UP, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - au logement et l'hébergement, sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
 - à l'artisanat, au commerce de gros,
 - à l'industrie, à l'entrepôt, et aux centres de congrès et d'exposition.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, ainsi que les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m.

I.1.1.2. Sont également interdites en UG et UP, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de parc d'attraction ou de golf
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an

I.1.1.3. Sont également interdites en UL et UP, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)..

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1.1.1, toutefois, sont autorisés sous conditions:

- Les constructions d'habitation neuves à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités permises (logement de fonction, gardiennage) et dans la limite de 50m² de plancher par programme d'équipement d'intérêt collectif et services publics, de tourisme, de sport ou de loisirs
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de l'équipement collectif ou du des bâtiments principaux du programme touristique ou fluvial.
- En UL et UP, la superficie des locaux de vente ouverte au public des commerces de détail est limitée à 30m².
- En UP :
 - Les installations et constructions liées à la navigation fluviale et de plaisance et les équipements liés à la sécurité et à l'accueil du public,
 - les constructions de restauration de taille limitée (100m² de surface de plancher maxi).
 - les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR et, en général, toutes ceux réalisés dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 21 mai 1921 et des texte subséquents et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

Se référer notamment au règlement du PPRI (servitude d'utilité publique annexée au PLU et s'imposant à celui-ci), ainsi qu'à la « Doctrine Départementale relative aux hébergements en plein air (camping, PRL,...) situés en zone inondable », annexée au présent règlement (page 60).

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non règlementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du terrain naturel ou préexistant.. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- En UG la hauteur des constructions ne peut excéder : 12 m au faîtage,
- En UL et UP la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m au faîtage,
- Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- il n'est pas fixée de règles sur les voies internes privées situées ou prévues sur le terrain d'assiette du projet.
- Sur les autres voies constructions seront implantées à au moins 3m de l'axe des voies. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes...(pans coupés, recul...).
- Il n'est pas fixée de règles sur les voies internes privées situées ou prévues sur le terrain d'assiette du projet.
- Règle alternatives les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux constructions d'équipements

d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

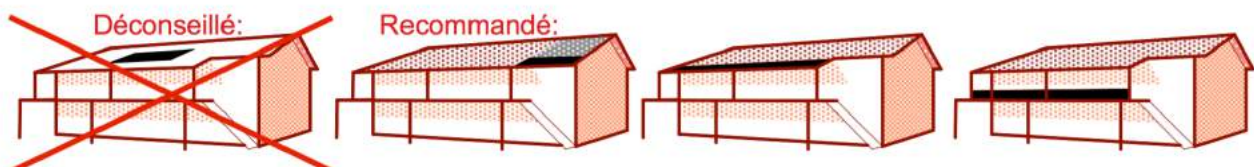
2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En limite avec les zones UC les constructions devront être implantées à au moins 6m de celles-ci. Sinon sur les autres limites séparatives, les constructions pourront être implantés sur la limite ou en retrait d'au moins 3m de celle-ci.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
- En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci.
- Règle alternative: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Règle générale: par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- Terrassements - Implantation par rapport au terrain:
 - Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.
- Façade:
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- Les toitures:
 - Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - Les toitures en bac acier sont autorisées à condition que leurs teintes s'intègrent à l'ensemble (gris, gris-beige, gris souris...).
 - Le faitage du bâtiment principal sera de préférence parallèle ou perpendiculaire aux voies ou comme les constructions voisines. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes).
- Traitements des annexes et éléments techniques
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.



- Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent)
- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- Clôtures:
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public, des voies publiques ou privées et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.
 - En UL seules sont permises les clôtures perméables à la petite faune.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, clôture ajourée (grillage, rondins), haies vives sans clôture. Il est conseillé de « noyer » à terme le grillage dans la haie. *L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.*
 - Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

2.2.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

- Sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

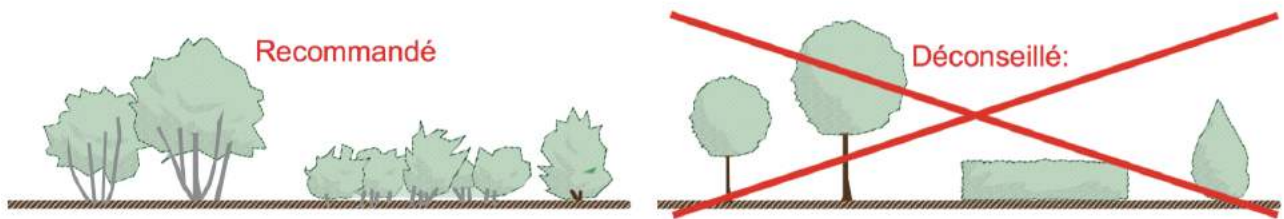
Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
 - En UL, 30% de la superficie de la parcelle devra être constituée d'espaces verts en pleine terre, non imperméabilisés.
 - Ailleurs non règlementé
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier-Cerise, les bambous, le thuya géant, le magnolia... est déconseillée.
 - Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)
 - Il est recommandé de planter les végétaux indigènes listées dans la Palette de végétale de la Charte

d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.

- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



2.3.2. Éléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir «Dispositions générales»-article 10 . « règles relatives à la préservation du patrimoine naturel ou écologique» pages 7 à 8.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Accès :
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Desserte :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
 - La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non règlementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et
Commune de Cruas Règlement du PLU 5 décembre 2018 39

notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) : les réseaux doivent être établis en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

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

Règlement de la zone AUo

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles.

Cette zone a vocation à accueillir des habitations, des services et des activités non nuisantes: logements et leurs annexes, hébergement, hébergement hôtelier, restauration, bureaux, activités de services accueillant une clientèle, équipements d'intérêt collectif, services publics, ainsi que les commerces de détail sous conditions...

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ZAC,...) couvrant toute la zone et s'inscrivant dans les orientations d'aménagement et la réalisation des équipements prévus (voirie de desserte, réseaux...). Ces règles sont complétées par des orientations d'aménagement qui sont opposables aux tiers (voir pièce n°6).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

I.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'industrie, aux entrepôts aux centres de congrès et d'exposition
 - au commerce de gros
- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) sauf celles mentionnées aux paragraphes I.1.2.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique)
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, ainsi que les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdites.
- Les dépôts extérieurs de matériaux et les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
 - Les aménagements de parc d'attraction et de golf
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement de caravanes hors garage pendant plus de trois mois par an sauf cas mentionnés aux paragraphes I.1.2.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

1.1.2.1. Sont admises dans le cadre d'une opération d'ensemble qui aménage la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage (*nota: deux zones AU peuvent être contiguës mais une ligne en tiret les sépare, ce qui permet d'ouvrir à l'urbanisation l'une indépendamment de l'autre.*):

- Toutes les occupations et utilisations de sol, sauf celles interdites à l'article 1.1.1.

1.1.2.2. Toutefois, les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elle n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle et ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles).
- La superficie des locaux de vente ouverte au public des commerces de détail est limitée à 30m² de surface de vente,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an est permis en UB s'il s'agit du terrain où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle
- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité.

1.1.2.3. En l'absence d'une opération d'ensemble aménageant la totalité du périmètre délimitée par un tiret dans le zonage, seules sont autorisés:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires aux services publics, équipements collectifs ou d'intérêt général dont les équipements d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs,...).

1.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle

- Mixité sociale: toute opération prévoyant plus de 10 logements (permis de construire) ou de 10 lots destinés à accueillir des logements (permis d'aménager) devra prévoir 20% de logements sociaux.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non règlementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou préexistant.
- La hauteur des constructions ne peut excéder: 12 m au faîtage
- Règle alternative: Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Il n'est pas fixée de règles :
 - par rapport aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet.

- pour les piscines enterrées.
- Sur les autres voies, Les constructions seront implantées à au moins 3m de l'axe des celles-ci. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes...(pans coupés, recul...).
- Règle alternative: Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

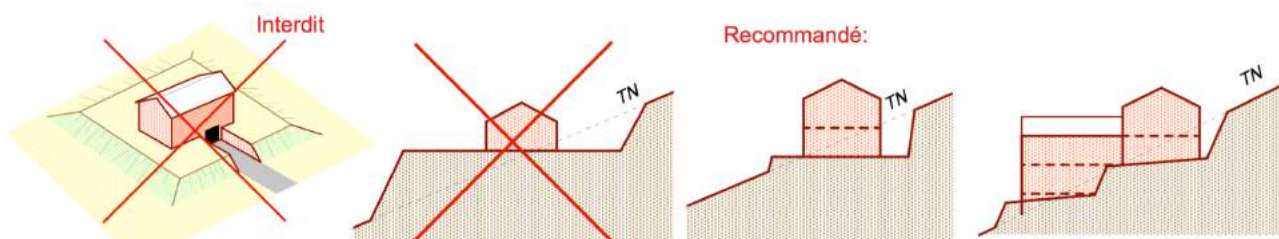
2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En cas d'implantation en retrait, les constructions, à l'exception des piscines enterrées, devront être implantées à minimum de 3m des limites séparatives. Il n'est pas fixée de règles pour les piscines enterrées.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
- Règle alternative: Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics si le programme le nécessite.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

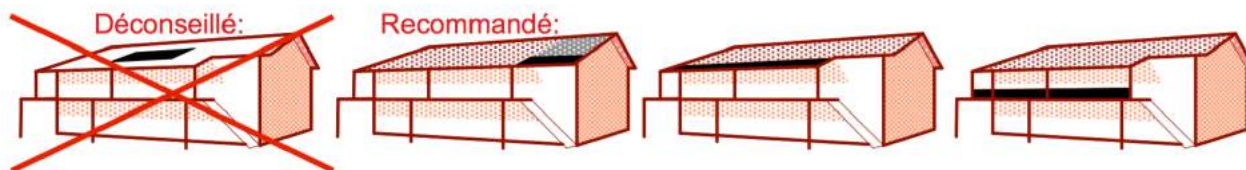
- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics .
- Règle générale: par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- Terrassements - Implantation par rapport au terrain:
 - Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens visibles sont interdits.



- Façade:
 - Percements: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (oeil de boeuf,...).
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - les références à l'architecture de chalet sont proscrits. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
 - Couleurs des façades: les enduits aux teintes couleur pierre calcaire locale (ocres jaunes, beiges, beige-gris, gris sable...), qui s'intègrent dans l'environnement urbain du projet, sont préconisés. Les encadrements des baies, les bandeaux sous génoises ou chaînes d'angle pourront être soulignés avec une teinte plus claire. Les menuiseries et serrureries sont peintes avec la même teinte, variant

du plus clair au plus foncé. L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.

- Finitions des enduits: l'aspect sera soit taloché soit gratté. L'aspect rustique, rustique écrasé et projeté-truelle est interdit.
- Les toitures
 - Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - Les toitures en bac acier sont autorisées à condition que leurs teintes s'intègrent à l'ensemble (gris, gris-beige, gris souris...).
 - Le faîtage du bâtiment principal sera de préférence parallèle ou perpendiculaire aux voies ou comme les constructions voisines. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes).
- Traitements des annexes et éléments techniques
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
 - Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent)



- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- Clôtures
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public, des voies publiques ou privées et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, clôture ajourée (grillage, rondins), haies vives sans clôture. Il est conseillé de « noyer » à terme le grillage dans la haie. L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.
 - Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé

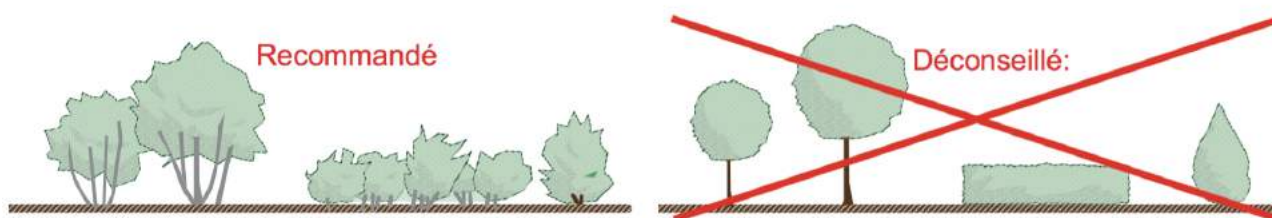
2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - 30% des espaces libres de constructions devront être plantés de végétations en pleine terre
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.



- Il est recommandé de planter les végétaux indigènes listés dans la Palette de végétale de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir «Dispositions générales»-article 10 . « règles relatives à la préservation du patrimoine naturel ou écologique» pages 7 à 8.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - Les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être couverts à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, 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, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place,
 - Pour les constructions destinées commerce et activité de service permises (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma), aux bureaux, 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions nécessaires aux équipements d'intérêt général ou de services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat.

En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Accès
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
 - Les opérations d'ensemble devront grouper les accès sur les voies existantes.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Desserte
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées
 - La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- Dans le cas d'opérations d'ensemble comptabilisant plus de 3 habitations ou lots et créant une desserte interne, il pourra être demandé par le service responsable de la collecte des déchets la réalisation d'aires adaptées, proportionnées à l'importance du projet.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;

- Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Assainissement des eaux usées :
 - Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) : les réseaux doivent être établis en souterrain.

3.2.2. Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

- Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non règlementé

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES ET NATURELLES**

Règlement des zones A et N

Il s'agit de zones agricoles, naturelles et/ou forestières à protéger en raison soit :

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

Elles sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors que ces dernières ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'agrandir et les constructions signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone N comprend également les sous-secteurs suivants:

- NL à vocation de loisirs et de sport en plein air, liée à l'aspect naturel et préservé de la zone et permettant des aménagements légers.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et des constructions et activités

1.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

- Toutes les occupations et utilisations du sols non mentionnées aux articles 1.1.2. et 1.1.4 , notamment:
 - Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction, sont interdites
 - Les mâts des éoliennes dont la hauteur au-dessus du sol serait supérieur à 12m sont interdits.

1.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

1.1.2.1. Dans les zones A et N sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

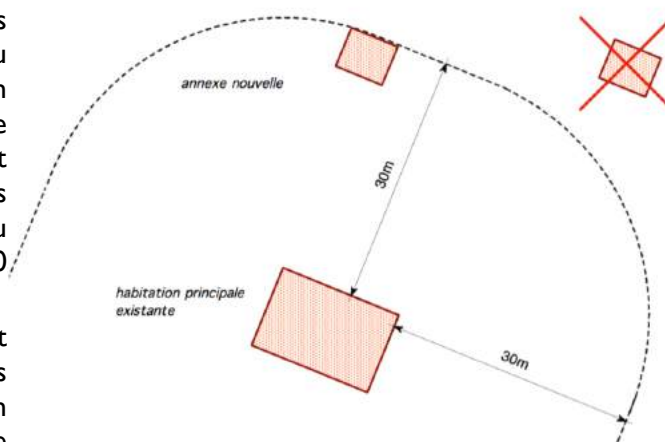
- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif ou de services public et aux équipements d'infrastructure (telle que voirie, chemin de fer, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et, à l'exception de la zone NL, qu'elles n'accueillent pas du public. Sont notamment permis les travaux, installations y compris classées, et constructions nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien, la rénovation, au renouvellement des ouvrages pour les besoins de l'activité ferroviaire ou de la concession du Rhône.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole.

1.1.2.2. Dans les zones A et N sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité.
- Le stationnement hors garage d'une caravane pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité

depuis l'extérieur de la parcelle.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à l'alinéa suivant)
 - Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².
 - la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23) sous réserve d'être situé en dehors des massifs boisés (risque incendie) et des zones R du PPRI (risque inondation), d'être accessibles par une voie publique, avoir une protection incendie à proximité et de garantir l'alimentation en eau, électricité et l'assainissement des eaux usées.
 - Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment clôtures, terrasses, escalier, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...)



I.1.2.3. Dans la zone A sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiée (distances d'éloignement des tiers par exemple), les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition qu'elles soient éloignées de plus de 100m des habitations de tiers, des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des habitations de tiers, des zones U ou AU et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).
- Les constructions neuves à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole de la zone et qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments

d'exploitation.

I.1.2.4. Dans la zone N sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière dans la limite de 200m² de surface de plancher par unité foncière, à l'exception des habitations et des installations classées pour l'environnement (ICPE).

I.1.2.5. Dans la zone NL sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1., ainsi que les annexes aux habitations existantes tels que définis à l'article 1.1.2.2.
- les aménagements extérieurs et installations nécessaires à l'accueil de public, aux aires de jeux, de jardin public, de sports et de loisirs, sans création de surface de plancher et sous réserve d'une bonne insertion dans son environnement. Les aires de stationnement public seront permis à côté des équipements sportifs existants et dans limite de 20 places par unité foncière.
- L'extension des constructions existantes d'équipements de sport dans la limite de 33% de la surface totale initiale, dans la limite de 200m² par unité foncière (surface maxi de l'extension).

I.1.3. Périmètres délimités sur les documents graphiques comme présentant un risque: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

I.1.4. Autres périmètres délimités sur les documents graphiques: les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (R.1521-34-2°)

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les ouvrages, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des carrières et sablières, sous réserve d'une exploitation par tranches successives après remise en état au terme de l'exploitation.

I.1.5. Mixité sociale et fonctionnelle

- Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1.Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1.Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.4. Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

2.1.2.Hauteur des constructions

2.1.2.1. La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou préexistant.

2.1.2.2. Pour les constructions à usage d'activité agricole ou forestier la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour des éléments ponctuels de superstructure.

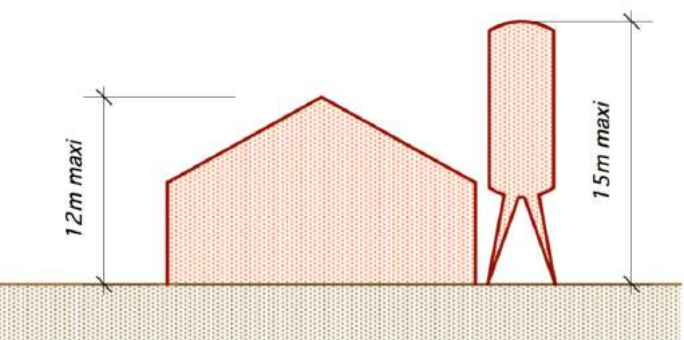
2.1.2.3. La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes aux habitations ne pourra excéder 5 m. Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

2.1.2.3. La hauteur des extensions en zone NL est limitée à la hauteur du bâti existant.

2.1.2.5. La hauteur au faîtage d'une construction d'habitation ne pourra dépasser 8 m.

- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:

- En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en



extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sauf en cas de forte déclivité du terrain.

- aux installations constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou de services publics.

2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions, à l'exception des piscines enterrées, doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :
 - 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 86, sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme reporté sur le règlement graphique ; en tout état de cause, un recul minimum de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 86 sera respecté,
 - 10 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres de l'alignement.
 - Il n'est pas fixé de règles pour les piscines enterrées.
- Règles alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

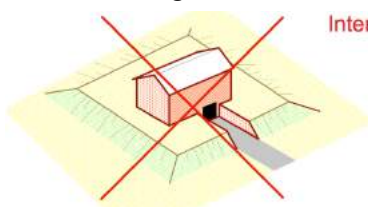
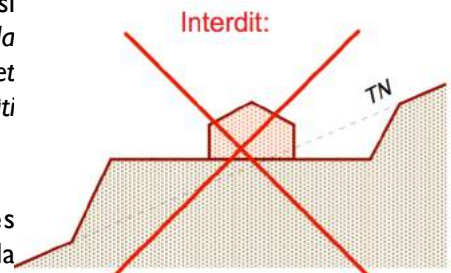
2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- les constructions, à l'exception des piscines enterrées, devront être implantées à minimum de 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'un construction voisine en bon état. Il n'est pas fixé de règles pour les piscines enterrées.
- Règle alternative: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

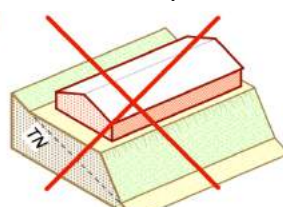
Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

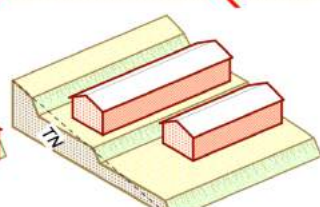
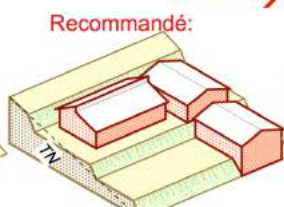
- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Règle générale: par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées
- Réhabilitation de bâtiments traditionnels:
 - l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées. L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, chapitre 2.5. « réhabilitation du bâti ancien », annexées au PLU.
- Terrassements - Implantation par rapport au terrain
 - Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la



Interdit



Recommandé:

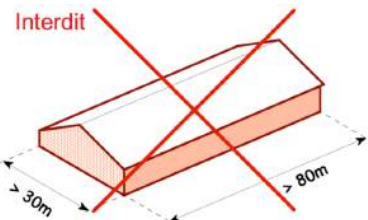
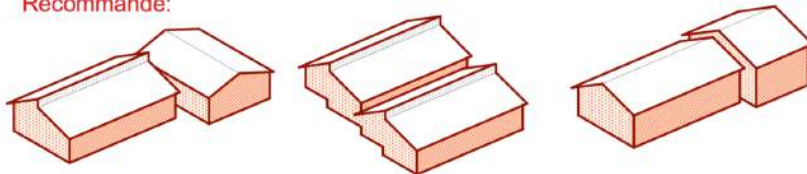


topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens visibles sont interdits.

- Volumétrie:

- Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 30m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).

Recommandé:

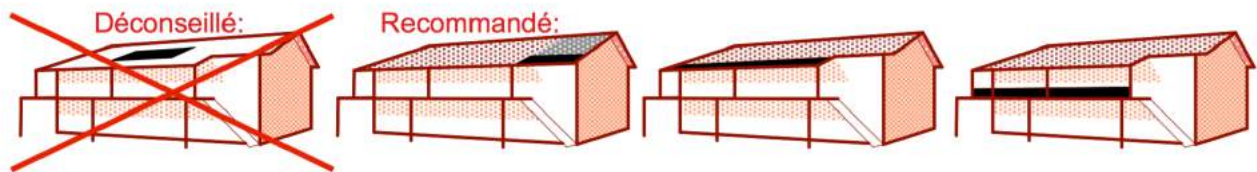


- Façade:

- Percements des habitations: toutes les ouvertures avec une allège devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de l'habitation (garage, abri de jardin, local technique) et au dernier niveau où les loggias sont permises ainsi que des percements plus divers (œil de boeuf,...).
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
- les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'ils soit constitué de fustes, de madriers ou de rondins.
- Couleurs des façades: les enduits aux teintes couleur pierre calcaire locale (ocres jaunes, beiges, beige-gris, gris sable...), qui s'intègrent dans l'environnement urbain du projet, sont préconisés. Les encadrements des baies, les bandeaux sous génoises ou chaînes d'angle pourront être soulignés avec une teinte plus claire. Les menuiseries et serrureries sont peintes avec la même teinte, variant du plus clair au plus foncé. *L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.*
- Finitions des enduits: l'aspect sera soit taloché soit gratté. L'aspect rustique, rustique écrasé et projeté-truelle est interdit.
- Joints de murs en pierre: Les joints affleureront le nu de la façade. Les joints creusés, les joints saillants sont interdits.
- Les toitures
 - Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - Le faîtage du bâtiment principal sera de préférence parallèle ou perpendiculaire aux voies ou comme les constructions voisines. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes)
- Extensions et annexes:
 - les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) sont autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.
 - Un vocabulaire architectural contemporain pourra être accepté à condition qu'il s'harmonise avec la construction d'origine et son environnement.
- Traitements des éléments techniques
 - Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...).

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

- Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent)



- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- Clôtures
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires et il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol. La hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public, des voies publiques ou privées et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. En limite séparative, leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. En NL seules sont permises les clôtures perméables à la petite faune.
 - Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, clôture ajourée (grillage, rondins), haies vives sans clôture. Il est conseillé de « noyer » à terme le grillage dans la haie. *L'on pourra s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.*
 - Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: sans objet

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion: voir «Dispositions générales»-article 12 . Risques naturels et technologiques pages 9 à 12.

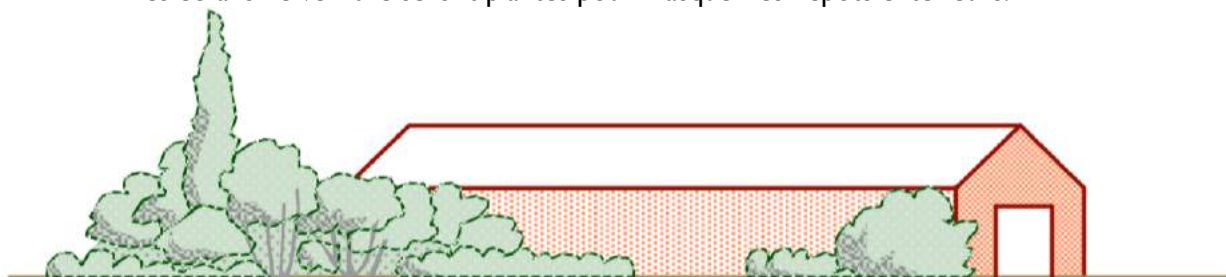
Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - En NL:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
 - 30% de la superficie de la parcelle devra être constituée d'espaces verts en pleine terre, non imperméabilisés
 - Les bassins de rétention des eaux de pluies ne devront pas être imperméabilisés
 - Ailleurs non règlementé
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - NL: les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige

pour 4 emplacements.

- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50 % d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée.
- Il est recommandé de planter les végétaux indigènes listées dans la Palette de végétale de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU.
- Abords des bâtiments agricoles:
 - Le végétal ne devra pas servir d'écrin à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.
 - Des écrans de verdure seront plantés pour masquer les dépôts extérieurs.



2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir «Dispositions générales»-article 10 . « règles relatives à la préservation du patrimoine naturel ou écologique» pages 7 à 8.

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - non règlementé

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et 'accès aux voies ouvertes au public: Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :
 - Accès
 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
 - Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
 - Desserte
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et

à la destination des constructions projetées

- La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.
- desserte par les services publics de collecte des déchets
 - non réglementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;
 - Alimentation en eau potable :
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.
 - Assainissement des eaux usées :
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
 - Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...) : les réseaux doivent être établis en souterrain.
- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets
- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
 - Non réglementé

PALETTE DE COULEURS POUR LA ZONE UEB



VOLET REGLEMENTAIRE

INFORMATION PALETTE RAL - ARTICLE 11 -

Teintes préconisées par le règlement :

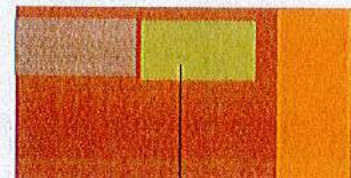
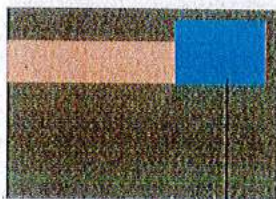
| | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | 6002 | 6003 | 6004 | 6005 | 6006 | 6007 |
| 6008 | 6009 | | | 6012 | 6013 | 6014 | 6015 |

| | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | 7003 | | 7005 | 7006 |
| 7008 | 7009 | 7010 | 7011 | 7012 | 7013 | 7015 | 7016 |
| 7021 | 7022 | | 7024 | 7026 | | 7031 | |
| 7033 | | | 7036 | 7037 | | 7039 | 7040 |
| 7042 | 7043 | | | 8001 | 8002 | 8003 | 8004 |
| 8007 | 8008 | 8011 | 8012 | 8014 | 8015 | 8016 | 8017 |
| 8019 | 8022 | | 8024 | 8025 | | | |

Sur 15 % de la façade maximum

| | | | | |
|------|------|------|------|------|
| | 1001 | 1002 | | |
| 1011 | | | | |
| 1019 | 1020 | | 1024 | 1027 |

Exemples de composition des teintes :



L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.



« DOCTRINE DÉPARTEMENTALE RELATIVE AUX HÉBERGEMENTS EN PLEIN AIR (CAMPING, PRL,...) SITUÉS EN ZONE INONDABLE »

**DOCTRINE DEPARTEMENTALE
RELATIVE AUX HEBERGEMENTS DE PLEIN AIR (campings, parcs
résidentiels de loisirs (PRL), ...)
SITUÉS EN ZONE INONDABLE**

Préambule

Le mode d'hébergement dans les campings évolue pour répondre à des nouvelles attentes en matière de tourisme. Les installations de type mobile home ou habitations légères de loisirs (HLL) se sont développées. De nouveaux services sont proposés : animations, activités bien-être (spa, sauna ...). Des activités commerciales annexes (restaurant, bar, alimentation ...) ont été créées.

Dans le même temps, l'augmentation du coût des dommages causés par des crues n'a cessé d'augmenter ces dernières années. La gestion des campings existants en zone inondable constitue donc un des enjeux de la révision des PPRi.

Pour concilier la nécessaire adaptation des pratiques de l'hôtellerie de plein air avec les objectifs de protection des personnes et des biens, il est proposé de faire évoluer la doctrine « campings » avec comme objectif de réduire la vulnérabilité des établissements.

Principes généraux

Les règles d'occupation du sol et de construction contenues dans ce règlement poursuivent quatre objectifs :

- **la protection des personnes ;**
- **la protection des biens ;**
- **le libre écoulement des eaux ;**
- **la conservation des champs d'inondation.**

Toutes constructions ou aménagements ayant un effet contraire à ces objectifs sont interdits.

Lorsque sa destruction est liée à une inondation, la reconstruction de tous bâtiments après sinistre est interdite sans réduction de sa vulnérabilité (déplacement vers un secteur moins exposé).

Un recensement des bâtiments autorisés situés dans l'emprise des établissements sera réalisé lors de l'élaboration du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi).

Un emplacement se définit comme une seule unité de location.

ZONE DE CONTRAINTES FORTES (PPRI) - ZONE D'INONDATION EXPOSEE

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle correspond, en règle générale, à des secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 mètre ou à des vitesses supérieures à 0,20 m/s (mètre/seconde).
C'est une zone de contrainte forte sur les constructions et les aménagements nouveaux.

NOUVEAUX ETABLISSEMENTS

Toute création d'établissement est interdite.

ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT DE PLEIN AIR EXISTANTS

EMPRISE ET CAPACITE D'ACCUEIL

Transfert d'emplacements :

Toute augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement est interdite.

Le transfert d'emplacements existants par rapport à l'autorisation d'aménager, est autorisé sous réserve de réduire la vulnérabilité (transfert vers un secteur moins exposé).

La modification ou l'extension de l'emprise, est autorisée si l'ensemble des conditions suivantes est respecté :

- il y a une réduction de la vulnérabilité : transfert d'emplacements vers un secteur moins exposé (changement d'occurrence d'inondation) ;
- l'augmentation de l'emprise est autorisée dans la proportion maximale de : 2 fois la surface autorisée au campement déplacé vers une zone moins exposée (les surfaces non autorisées au campement n'occasionnent pas de transfert et d'augmentation de surface) ;
- l'emprise de l'établissement après modification, ne doit pas être supérieure, à la surface autorisée au campement à la date de l'élaboration du PPRi (ou à défaut au 1^{er} janvier 2016), augmentée de 30 % ;
- ajustement de l'emprise de l'établissement à l'emprise autorisée au campement (suppression de l'emprise de l'établissement des zones existantes interdites au campement) ;

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Seules sont autorisées les constructions nouvelles ci-dessous :

Piscines :

Les piscines, non couvertes ou couvertes par une structure légère de type abri télescopique (côtés et toitures) sont autorisées ainsi que leur local technique.

Les couvertures de piscines dont seul la toiture est ouvrable sont interdites.

Terrasses :

Les terrasses en extension d'un bâtiment existant, couvertes ou non, sont autorisées à condition qu'elles soient et demeurent ouvertes.

Sanitaires :

La création ou l'extension est autorisée à condition qu'elle corresponde aux besoins de l'établissement : soit à sa mise aux normes, soit à son classement.

Tout sanitaire désaffecté à l'occasion d'une nouvelle construction devra être démoli.

Logement :

1 seul logement par établissement peut-être autorisé si l'ensemble des conditions suivantes est respecté :

- il n'existe pas de logement dans l'emprise du camping ;
- il n'existe pas d'autre implantation possible sur le terrain de l'établissement, en zone moins exposée ;
- sauf impératif technique (contrainte architecturale, niveau d'eau...) le plancher ainsi que les installations sensibles (électriques, chaufferie, ...) seront au-dessus de la côte de référence.

Autres bâtiments :

Pas de nouvelle construction autorisée, hormis la reconstruction des bâtiments à destination identique, et si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :

- sans augmentation de la surface de plancher ;
- réduction de la vulnérabilité.

Afin de réduire la vulnérabilité, exemple : le bâtiment peut être reconstruit dans une zone moins exposée ou en extension d'un bâtiment existant.

Pas de création (sauf en cas de reconstruction de l'ERP) d'Établissement recevant du public (ERP) classé en type M ou N (restaurant / bar / magasin d'alimentation) par le règlement de sécurité relatif aux ERP.

EXTENSIONS

L'extension, soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol est autorisée si l'ensemble des conditions suivantes est respecté :

- dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale du bâtiment ;
- sans que l'extension soit supérieure à 40m² de surface de plancher ;
- à raison d'une seule extension par bâtiment à compter de la date d'approbation du PPRi (ou à défaut au 1^{er} janvier 2016).

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol non traitées dans ce paragraphe sont soumises aux règles générales du PPRi (clôtures ; terrains de plein air, de sport et de loisirs ; postes de relevage, dispositifs d'assainissement...), ou, à défaut, à l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

CARACTERE DE LA ZONE :

Elle correspond, en règle générale, à des secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50m et à des vitesses inférieures à 0.20 m/s (mètre/seconde).
C'est une zone de contrainte modérée pour les constructions et les aménagements nouveaux.

NOUVEAUX ETABLISSEMENTS

Toute création d'établissement est interdite.

ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT DE PLEIN AIR EXISTANTS

EMPRISE ET CAPACITE D'ACCUEIL

Transfert d'emplacements :

Toute augmentation de la capacité d'accueil de l'établissement est interdite.

Le transfert d'emplacements existants par rapport à l'autorisation d'aménager, est autorisé sous réserve de réduire la vulnérabilité (transfert vers un secteur moins exposé).

La modification ou l'extension de l'emprise, est autorisée si l'ensemble des conditions suivantes est respecté :

- il y a une réduction de la vulnérabilité : transfert d'emplacements vers un secteur moins exposé (changement d'occurrence d'inondation) ;
- l'augmentation de l'emprise est autorisée dans la proportion maximale de : 2 fois la surface autorisée au campement déplacé vers une zone moins exposée (les surfaces non autorisées au campement n'occasionnent pas de transfert et d'augmentation de surface) ;
- l'emprise de l'établissement après modification, ne doit pas être supérieure, à la surface autorisée au campement à la date de l'élaboration du PPRI (ou à défaut au 1^{er} janvier 2016), augmentée de 30 % ;
- ajustement de l'emprise de l'établissement à l'emprise autorisée au campement (suppression de l'emprise de l'établissement des zones existantes interdites au campement) ;

NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Piscines :

Les piscines, non couvertes ou couvertes par une structure légère de type abri télescopique (côtés et toitures) sont autorisées ainsi que leur local technique.

Les couvertures de piscines dont seul la toiture est ouvrable sont interdites.

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les autres constructions et aménagements sont autorisés sous réserve des dispositions des règles générales du PPRI.