

Département de l'Ardèche

FONS

Plan Local d'Urbanisme

IIIa_REGLEMENT



Mai 2012
APPROBATION

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/12/2020



CROUZET URBANISME

4 impasse Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Sommaire

<i>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>1</i>
<i>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i>	<i>4</i>
<i>Zone UA.....</i>	<i>5</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>12</i>
<i>Zone UC.....</i>	<i>21</i>
<i>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>	<i>30</i>
<i>Zone AUif.....</i>	<i>31</i>
<i>Zone AU.....</i>	<i>33</i>
<i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</i>	<i>41</i>
<i>Zone A.....</i>	<i>42</i>
<i>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</i>	<i>50</i>
<i>Zone N.....</i>	<i>51</i>



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FONS.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.



Article 2 – Rappels

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, les règles édictées dans le présent règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 4 – Division du territoire des zones :

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

Zones urbaines

Constructibles, elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et/ou à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- **La zone "UA"**, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au village historique. sont essentiellement recherchés la diversité des fonctions (habitat, commerces) et la préservation du patrimoine bâti.
- **La zone "UB"**, à vocation principale d'habitat. Elle correspond aux quartiers en grande partie urbanisés, proches du village. La zone UB regroupe des quartiers pour l'essentiel postérieurs aux années cinquante. En zone UB, la densité est favorisée.
- **La zone "UC"**, à vocation principale d'habitat. Elle correspond aux quartiers d'habitat partiellement bâtis et détachés du village, construits sur un modèle résidentiel de faible densité, le plus souvent postérieur aux années soixante dix. Dans cette zone, les densités moyennes sont favorisées.

Zones à urbaniser

La zone AUif

Cette zone est inconstructible. A vocation d'urbanisation future, elle est destinée principalement à l'accueil de constructions à usage artisanal.

Insuffisamment équipée pour accueillir immédiatement de nouvelles constructions, la zone AUif sera ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du P.L.U. et un fois que les équipements publics nécessaires à l'accueil de constructions nouvelles auront été réalisés.

Les zones AU

Les zones AU sont constructibles, à vocation principale d'habitat.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ou en cours de réalisation à la périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les constructions sont autorisées en zone AU :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.

Zones agricoles

Les zones agricoles dites " A".

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue **le secteur Aa**, où les bâtiments nouveaux, y compris agricoles sont interdits.

Zones Naturelles :

Les zones naturelles dites "N".

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le Plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale,
- Les éléments du paysage protégés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme. Dans la commune, ces espaces protégés correspondent à des secteurs boisés pour lesquels **la destination de boisement des sols devra être maintenue, hors cas de travaux construction ou installation nécessaires aux services publics et aux réseaux publics d'intérêt collectif.**

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421-3 du code de l'urbanisme).

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

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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

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

Article UA 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

– **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans le réseau, on infiltrera un maximum des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet de construction au moyen de dispositifs techniques d'infiltration (tranchée drainantes, puits filtrants...), en fonction des possibilités du terrain et sous réserve que l'infiltration ne déstabilise pas les sols.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant,

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

- En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Article UA 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

- Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, une façade au moins des bâtiments devra être édifiée à 5 mètres au plus de l'alignement. Lorsque le terrain d'assiette d'une construction est bordé par plusieurs voies publiques, cette règle ne s'applique que sur une seule de ces voies.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisés,
- De part et d'autre du chemin communal n°3, les constructions devront s'implanter à 5 m au moins de l'alignement (les alignements concernés sont repérés sur le règlement graphique).
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul minimum imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article UA 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UA 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

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

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

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

Hauteur maximale des bâtiments :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

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

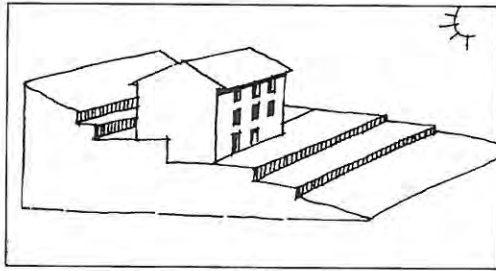
Il est précisé que :

- *le Parc Naturel des Monts d'Ardèche met à la disposition des pétitionnaires un cahier de recommandations architecturales spécifique au Piémont Cévenol. On pourra s'en inspirer pour une bonne insertion paysagère des constructions. Ce cahier est disponible en mairie.*
- *le Parc Naturel et le CAUE de l'Ardèche ont mis en place des permanences gratuites de conseils en architecture afin d'accompagner les pétitionnaires le plus en amont possible dans leur projet (en amont du permis de construire).*

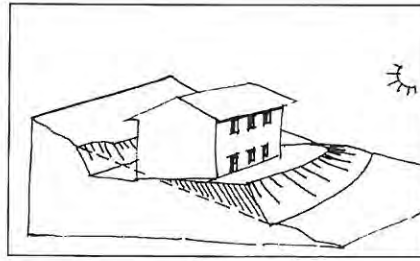
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autres matériaux enduits ou paré de pierres. Lorsque des terrasses en pierres sèches existent sur le terrain d'assiette d'une construction, la structure en terrasse ne devra pas être dénaturée :



OUI



NON

Dessins : « Ardèche : quels paysages pour demain ? » D.D.T. 07 et DIREN Rhône Alpes

Façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à être recouverts, tels le béton grossier, les briques, les parpaings, les agglomérés, doivent être recouverts d'un enduit.

Les façades maçonnées seront :

- Soit revêtues d'un enduit. La teinte doit favoriser l'harmonie et ne doit pas contraster avec les ensembles existants.
- Soit en pierres apparentes. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.
- Les constructions en bois (ou d'aspect bois) sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.



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

- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Baies

- à l'exception des baies de passage et des petites ouvertures (inférieures à 60 cm), les baies devront être plus hautes que larges.

Menuiseries extérieures

- les contrevents devront être d'aspect bois ou de couleur blanche ou reprendre la couleur d'origine.

Fenêtres de toit :

Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées seulement si elles sont encastrées dans la toiture. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Couvertures de toitures

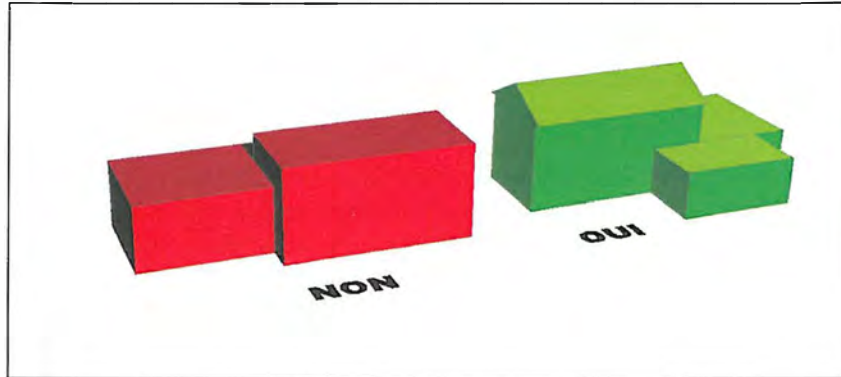
- Les toitures (sauf toitures-terrasses) seront couvertes de tuiles canal ou de tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

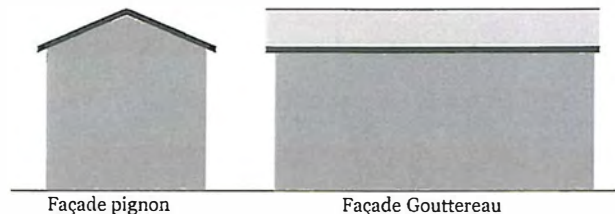
Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires sur la toiture est autorisée. L'intégration des panneaux à la toiture doit être privilégiée.

Toitures

- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins.



- les pentes de toit (sauf toitures-terrasses) devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes).
- Les génoises en façade gouttereau sont obligatoires (deux rangs de tuiles au minimum).



Cheminées

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

Clôture

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

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

Les clôtures nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques seront constituées par un muret en pierres apparentes ou par un mur enduit, dans les tons beiges. La hauteur du mur devra être inférieure ou égale à 1,50 mètre. Le mur pourra être surmonté d'un grillage, toutefois l'ensemble mur+grillage ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur.

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

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...),
- en limites séparatives, les murs de clôture pourront s'élever jusqu'à 1,80 m de hauteur.

Eléments techniques divers

- Les caissons de climatisation posés en façade sur rue ou pignon sur rue sont interdits,
- Les caissons des volets roulants posés en façade sur rue ou pignon sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur,

Article UA 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UB

Elle correspond pour l'essentiel aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés aux pourtours des noyaux bâtis anciens qui composent le village historique. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone UB est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Certains terrains de la zone UB sont soumis à l'orientation d'aménagement établie pour le secteur des Auches. Les constructions sont autorisées sur ces terrains sous réserve du respect des orientations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat.
- Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement, les constructions sont autorisées sous réserve du respect des orientations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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

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

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

Article UB 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

– Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet de construction au moyen de dispositifs techniques d'infiltration (tranchée drainantes, puits filtrants...).

Eaux usées :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article UB 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

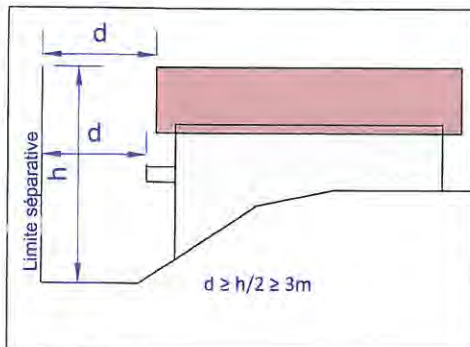
Article UB 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

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

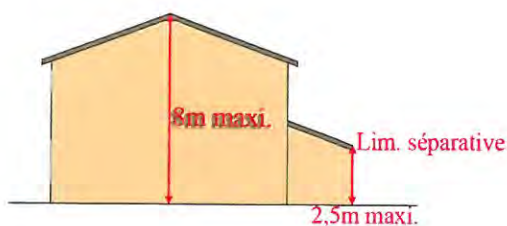


La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Par exception aux dispositions définies ci-dessus :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 6 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées :



Exemple d'une annexe accolée au bâtiment principal qui s'appuie sur une limite séparative.



Exemple d'une annexe détachée du bâtiment principal qui s'appuie sur une limite séparative.

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

CAS GÉNÉRIQUE	CAS D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PORTANT SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE
Plusieurs unités foncières (A, B, C, D)	Une seule unité foncière (A) reculs $h/2$ (3 m mini) Habitation Annexe

h = hauteur.

Ici est présenté l'exemple d'unités foncières qui se jouxtent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives avec un recul minimum de $h/2$ (3 m minimum), sauf pour les annexes, qui peuvent être implantées en limites séparatives si elles mesurent moins de 2,5 m de haut au droit et moins de 6 m de long de la limite séparative. ou dans le cas de L'édification simultanée de constructions mitoyennes sur deux unités foncières contigües.

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

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

Non réglementé.

Article UB 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

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

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 2,5 m pour les annexes implantées en limite séparative.

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

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

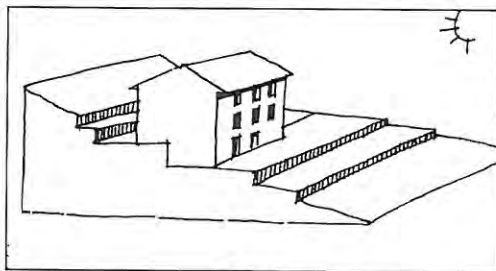
Il est précisé que :

- *le Parc Naturel des Monts d'Ardèche met à la disposition des pétitionnaires un cahier de recommandations architecturales spécifique au Piémont Cévenol. On pourra s'en inspirer pour une bonne insertion paysagère des constructions. Ce cahier est disponible en mairie.*
- *le Parc Naturel et le CAUE de l'Ardèche ont mis en place des permanences gratuites de conseils en architecture afin d'accompagner les pétitionnaires le plus en amont possible dans leur projet (en amont du permis de construire).*

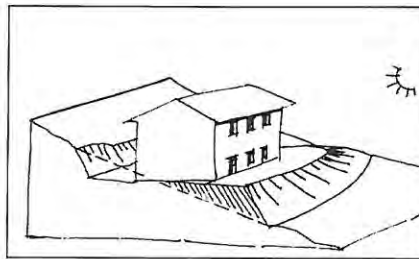
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autres matériaux enduits ou paré de pierres. Lorsque des terrasses en pierres sèches existent sur le terrain d'assiette d'une construction, la structure en terrasse ne devra pas être dénaturée :



OUI



NON

Dessins : « Ardèche : quels paysages pour demain ? » D.D.T. 07 et DIREN Rhône Alpes

Orientation des constructions

L'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.

Volumétries

Les volumes des constructions seront simples et sensiblement orthogonaux entre eux.

Façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à être recouverts, tels le béton grossier, les briques, les parpaings, les agglomérés, doivent être recouverts d'un enduit.

Les façades maçonnées seront :

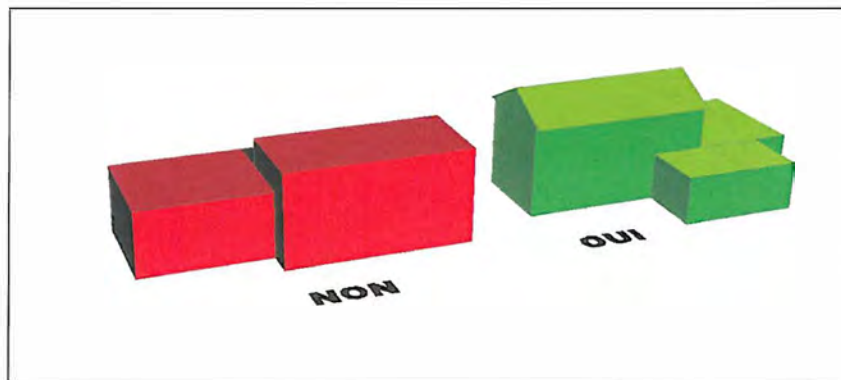
- Soit revêtues d'un enduit. La teinte doit favoriser l'harmonie et ne doit pas contraster avec les ensembles existants.
- Soit en pierres apparentes.
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



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

Toitures

- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
 - pour les annexes implantées en limite séparative.



- les pentes de toit (sauf toitures-terrasses) devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes).

Couvertures de toitures

- Les toitures (sauf toitures-terrasses) seront couvertes de tuiles canal ou de tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires sur la toiture est autorisée. L'intégration des panneaux à la toiture doit être privilégiée.

Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,80 m. Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un mur bahut (en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50 m) éventuellement surmonté d'un grillage.

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

Toutefois :

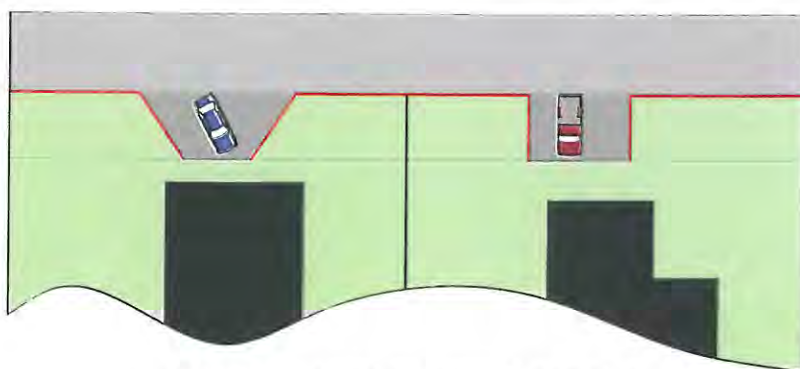
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- en limites séparatives, les murs de clôture pourront s'élever jusqu'à 1,80 m de hauteur. Le mur devra être enduit sur ses deux faces ou d'aspect pierres apparentes.

Article UB 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. **Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 1 place + 1 place par tranche de 50 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 100 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 101 m² à 150 m² de surface de plancher ...),

Parmi les places de stationnement, une place au moins devra être en parking privatif non clos :



Principe de parking privatif non clos

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les hôtels :

- 2 places pour 3 chambres.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

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

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place par tranche de 100 m² surface de plancher.

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

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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Des plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, le COS est fixé à 0,30.

ZONE UC

La zone UC est à vocation principale d'habitat. Elle correspond pour l'essentiel aux quartiers résidentiels détachés du village et situés au Sud du village, au tissu urbain aéré. La zone UC est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. Non desservie par la réseau public d'eaux usées toutefois, les bâtiments devront disposer d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions du Schéma Général d'Assainissement.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat,
- l'aménagement et l'extension des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole non nuisantes pour l'habitat.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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

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

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

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette du projet de construction au moyen de dispositifs techniques d'infiltration (tranchée drainantes, puits filtrants...)

– **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté au projet, à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions établies dans le Schéma Général d'Assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article UC 5 – superficie minimale des terrains constructibles

La taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le Schéma Général d'Assainissement.

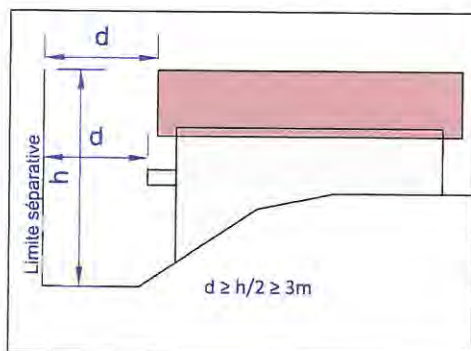
Article UC 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article UC 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

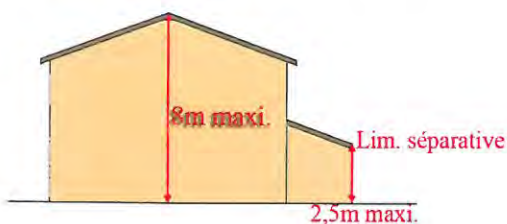


La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

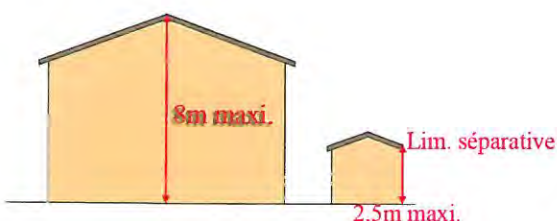
Par exception aux dispositions définies ci-dessus :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

- les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 6 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées :



Exemple d'une annexe accolée au bâtiment principal qui s'appuie sur une limite séparative.



Exemple d'une annexe détachée du bâtiment principal qui s'appuie sur une limite séparative.

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

CAS GÉNÉRIQUE	CAS D'UNE OPERATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE PORTANT SUR UNE UNITÉ FONCIÈRE
Plusieurs unités foncières (A, B, C, D)	Une seule unité foncière (A)
reculs $h/2$ (3 m mini)	Habitation Annexe

- h = hauteur.

Ici est présenté l'exemple d'unités foncières qui se jouxtent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives avec un recul minimum de $h/2$ (3 m minimum), sauf pour les annexes, qui peuvent être implantées en limites séparatives si elles mesurent moins de 2,5 m de haut au droit et moins de 6 m de long de la limite séparative. ou dans le cas de L'édification simultanée de constructions mitoyennes sur deux unités foncières contigües.

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

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

Non réglementé.

Article UC 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UC 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

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

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 2,5 m pour les annexes implantées en limite séparative.

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

Article UC 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Il est précisé que :

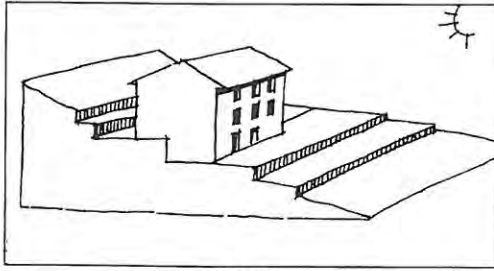
- le Parc Naturel des Monts d'Ardèche met à la disposition des pétitionnaires un cahier de recommandations architecturales spécifique au Piémont Cévenol. On pourra s'en inspirer pour une bonne insertion paysagère des constructions. Ce cahier est disponible en mairie.
- le Parc Naturel et le CAUE de l'Ardèche ont mis en place des permanences gratuites de conseils en architecture afin d'accompagner les pétitionnaires le plus en amont possible dans leur projet (en amont du permis de construire).

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

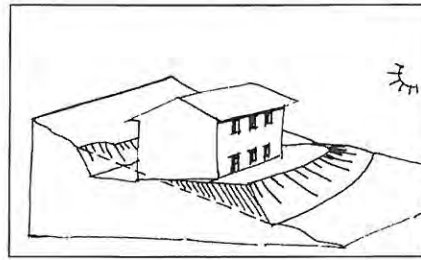
Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autres matériaux enduits ou paré de pierres. Lorsque des terrasses en pierres sèches existent sur le terrain d'assiette d'une construction, la structure en terrasse ne devra pas être dénaturée :





OUI



NON

Dessins : « Ardèche : quels paysages pour demain ? » D.D.T. 07 et DIREN Rhône Alpes

Orientation des constructions

L'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.

Volumétries

Les volumes des constructions seront simples et sensiblement orthogonaux entre eux.

Façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à être recouverts, tels le béton grossier, les briques, les parpaings, les agglomérés, doivent être recouverts d'un enduit.

Les façades maçonnées seront :

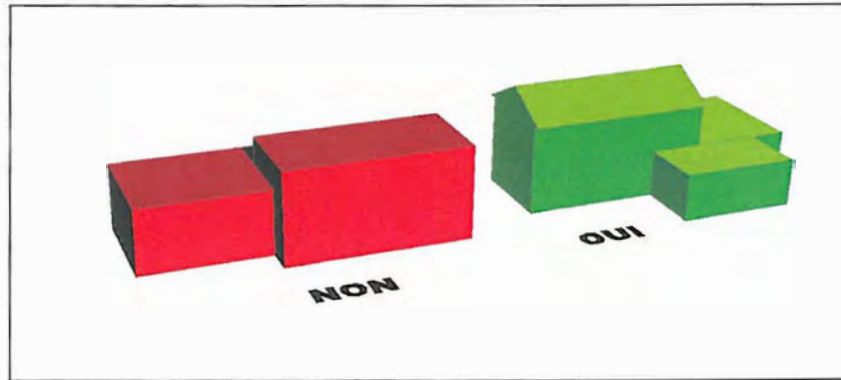
- Soit revêtues d'un enduit. La teinte doit favoriser l'harmonie et ne doit pas contraster avec les ensembles existants.
- Soit en pierres apparentes,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



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

Toitures

- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
 - pour les annexes implantées en limite séparative.



- les pentes de toit (sauf toitures-terrasses) devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes).

Couvertures de toitures

- Les toitures (sauf toitures-terrasses) seront couvertes de tuiles canal ou de tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires sur la toiture est autorisée. L'intégration des panneaux à la toiture doit être privilégiée.

Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,80 m. Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un mur bahut (en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50 m) éventuellement surmonté d'un grillage.

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

Toutefois :

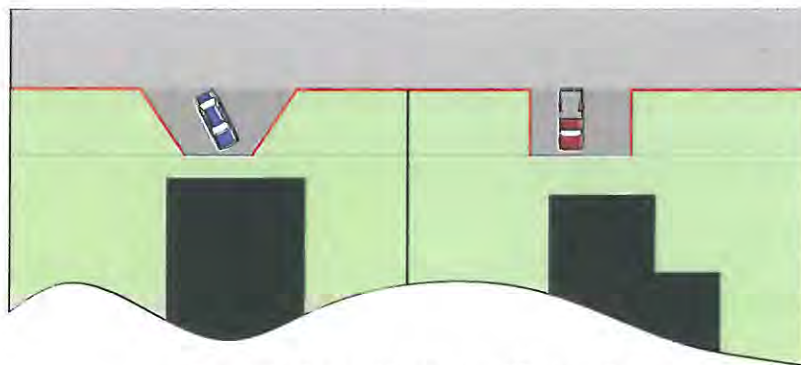
- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- en limites séparatives, les murs de clôture pourront s'élever jusqu'à 1,80 m de hauteur. Le mur devra être enduit sur ses deux faces ou d'aspect pierres apparentes.

Article UC 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. **Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 1 place + 1 place par tranche de 50 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...),

Parmi les places de stationnement, une place au moins devra être en parking privatif non clos :



Principe de parking privatif non clos

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les hôtels :

- 2 places pour 3 chambres.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

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

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place par tranche de 100 m² surface de plancher.

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

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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Des plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, le COS est fixé à 0,30.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUIF

La zone AUif est une zone insuffisamment équipée, à vocation d'urbanisation future en vue de l'accueil d'activités à usage artisanal. Elle sera urbanisable lorsque l'ensemble des équipements publics nécessaires à l'accueil des constructions projetées aura été réalisé à proximité immédiate de la zone et après modification ou révision du P.L.U. L'urbanisation est notamment conditionnée à la réalisation des dispositifs communaux de lutte contre l'incendie (voies et hydrants) conformes aux normes en la matière. Il est également précisé qu'en cas d'ouverture à l'urbanisation, par modification ou révision du P.L.U. :

- l'état boisé des terrains devra être supprimé,
- une zone tampon inconstructible devra être créée entre les constructions projetées et la forêt,
- des dispositifs communaux de lutte contre l'incendie (voies et hydrants) conformes aux normes en la matière devront être réalisés.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Article AUif 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - De bureaux,
 - De commerce,
 - D'habitation,
 - Agricole ou forestier,
 - Industriel,
 - Artisanal,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et celles qui présentent un danger grave et un risque d'insalubrité,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements qui ne sont pas liés à des travaux de construction,

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Non réglementé.

Article AUif 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

Article AUif 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AUif 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article AUif 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article AUif 8 à AUif 14

Non réglementé.



ZONE AU

Zone à vocation principale d'habitat. Elle a pour objectif d'assurer un développement organisé. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone.

Par ailleurs, les zones AU sont constructibles sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Dans un objectif de mixité sociale, dans la zone AU des Auches, repérée sur le règlement graphique par une trame spécifique, au moins 2 des logements du programme devront être affectés à la catégorie de logements locatifs aidés.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Artisanal,
 - Industriel,
 - Commercial,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

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

Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de services et de bureaux,

Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone et compatible avec les orientations d'aménagement,
- dans la zone AU repérée sur le règlement graphique par une trame spécifique, qu'au moins 2 des logements du programme de l'opération d'aménagement d'ensemble soient affectés à la catégorie de logements locatifs aidés.
- Que dans la zone AU de Malfay :
 - en préalable à l'urbanisation, l'état boisé des terrains soit supprimé,



- une zone tampon inconstructible de 10 m de profondeur soit créée en limite Nord de la zone, telle que représentée aux règlements graphiques.
- soient réalisés des dispositifs communaux de lutte contre l'incendie (voies et hydrants) conformes aux normes en la matière.

Sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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

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

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

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

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

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être collectées par un réseau de canalisations souterraines de type séparatif, interne à la zone pour être dirigées vers un dispositif de rétention et/ou d'infiltration (bassin, par exemple).

Préalablement au rejet dans le réseau d'eaux pluviales interne à l'opération d'aménagement d'ensemble et en fonction des possibilités du terrain d'assiette de chaque bâtiment, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales par des dispositifs implantés à la parcelle (tranchée drainantes, puits filtrants ...)

– **Eaux usées :**

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

Article AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article AU 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

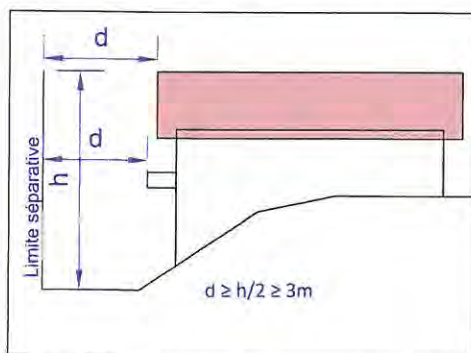
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

Article AU 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.



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

Par exception aux dispositions définies ci-dessus :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.
- Dans la zone AU de Malfay, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite Nord de la zone, tel que représenté sur les règlements graphiques.

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

Non réglementé.

Article AU 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article AU 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

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

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

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

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres.

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

Article AU 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

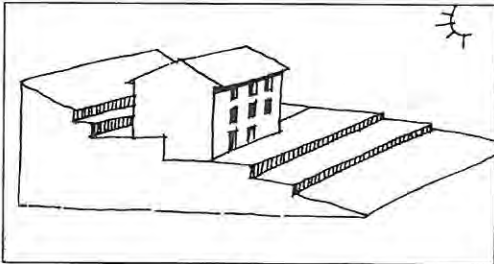
Il est précisé que :

- le Parc Naturel des Monts d'Ardèche met à la disposition des pétitionnaires un cahier de recommandations architecturales spécifique au Piémont Cévenol. On pourra s'en inspirer pour une bonne insertion paysagère des constructions. Ce cahier est disponible en mairie.
- le Parc Naturel et le CAUE de l'Ardèche ont mis en place des permanences gratuites de conseils en architecture afin d'accompagner les pétitionnaires le plus en amont possible dans leur projet (en amont du permis de construire).

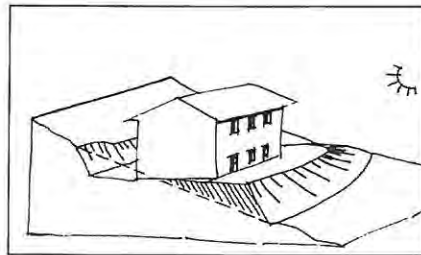
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autres matériaux enduits ou paré de pierres. Lorsque des terrasses en pierres sèches existent sur le terrain d'assiette d'une construction, la structure en terrasse ne devra pas être dénaturée :



OUI



NON

Dessins : « Ardèche : quels paysages pour demain ? » D.D.T. 07 et DIREN Rhône Alpes

Orientation des constructions

L'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.

Volumétries

Les volumes des constructions seront simples et sensiblement orthogonaux entre eux.

Façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à être recouverts, tels le béton grossier, les briques, les parpaings, les agglomérés, doivent être recouverts d'un enduit.

Les façades maçonnées seront :

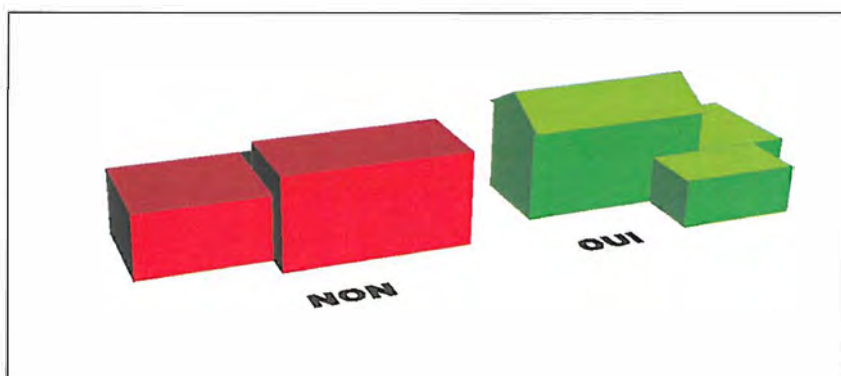
- Soit revêtues d'un enduit. La teinte doit favoriser l'harmonie et ne doit pas contraster avec les ensembles existants.
- Soit en pierres apparentes,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



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

Toitures

- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
 - pour les annexes implantées en limite séparative.



- les pentes de toit (sauf toitures-terrasses) devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes).

Couvertures de toitures

- Les toitures (sauf toitures-terrasses) seront couvertes de tuiles canal ou de tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires sur la toiture est autorisée. L'intégration des panneaux à la toiture doit être privilégiée.

Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,80 m. Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un mur bahut (en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50 m) éventuellement surmonté d'un grillage.

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

Toutefois :

- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- en limites séparatives, les murs de clôture pourront s'élever jusqu'à 1,80 m de hauteur. Le mur devra être enduit sur ses deux faces ou d'aspect pierres apparentes.

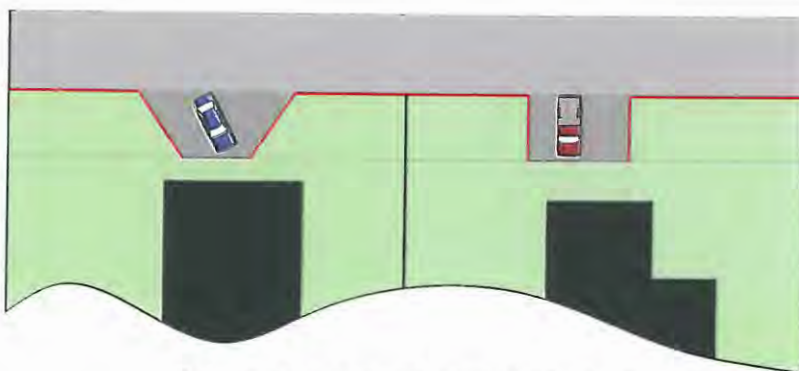
Article AU 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 1 place + 1 place par tranche de 50 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² (par exemple, 2 place pour les logements de 51 m² à 100 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 101 m² à 150 m² de surface de plancher...),

Parmi les places de stationnement, une place au moins devra être en parking privatif non clos :



Principe de parking privatif non clos

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

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

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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les autres cas, le COS est fixé à 0,40.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

On distingue le secteur Aa, où pour des raisons de protection du paysage et du potentiel agricole de certains, les bâtiments, (y compris à usage agricole) sont interdits, à l'exception des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...).

Rappels

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

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

Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Zone A

- Les constructions à usage :
 - Forestier
 - De bureaux,
 - De commerce,
 - D'habitation non liée et nécessaire à l'exploitation agricole,
 - Industriel,
 - Artisanal,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur Aa

- Les constructions à usage :
 - Forestier,
 - agricole,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - d'habitation,
 - industriel,
 - artisanal,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.

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

Zone A

Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole,

- En dehors des équipements publics de production d'électricité solaire (qui rentrent dans la catégorie des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), les panneaux photovoltaïques devront être impérativement installés en toiture des constructions,
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée l'activité agricole telle que définie à l'article L 3 11-1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation.

Secteur Aa

- Les constructions et installations d'infrastructures à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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

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

Article A 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées en zone A, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

- Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

– **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de tout bâtiment doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies dans le schéma Général d'Assainissement.

Article A 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions établies dans le Schéma Général d'Assainissement.

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

Reculs par rapport à la R.D.153

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe de la R.D.153. Toutefois, les constructions et installations indiquées ci-dessous pourront s'implanter avec un recul plus faible :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aménagement et extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

Les réseaux d'intérêt public ne sont pas soumis à un recul particulier.

Reculs par rapport aux autres voies publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques. Toutefois :

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

Article A 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article A 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.



Article A 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

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

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

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

Pour les bâtiments et constructions à usage agricole (hors habitations)

La hauteur maximale est fixée à 9 m.

Pour les bâtiments à usage d'habitation liés et nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres.

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

Il est précisé que :

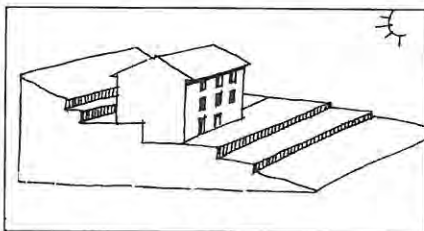
- le Parc Naturel des Monts d'Ardèche met à la disposition des pétitionnaires un cahier de recommandations architecturales spécifique au Piémont Cévenol. On pourra s'en inspirer pour une bonne insertion paysagère des constructions. Ce cahier est disponible en mairie.
- le Parc Naturel et le CAUE de l'Ardèche ont mis en place des permanences gratuites de conseils en architecture afin d'accompagner les pétitionnaires le plus en amont possible dans leur projet (en amont du permis de construire).

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

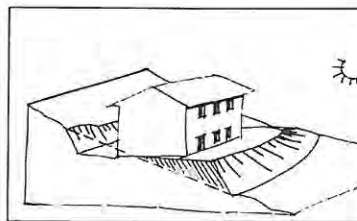
Constructions à usage d'habitation

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autres matériaux enduits ou paré de pierres. Lorsque des terrasses en pierres sèches existent sur le terrain d'assiette d'une construction, la structure en terrasse ne devra pas être dénaturée :



OUI



NON

Dessins : « Ardèche : quels paysages pour demain ? » D.D.T. 07 et DIREN Rhône Alpes

Volumétries

Les volumes des constructions seront simples et sensiblement orthogonaux entre eux.

Façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à être recouverts, tels le béton grossier, les briques, les parpaings, les agglomérés, doivent être recouverts d'un enduit.

Les façades maçonnées seront :

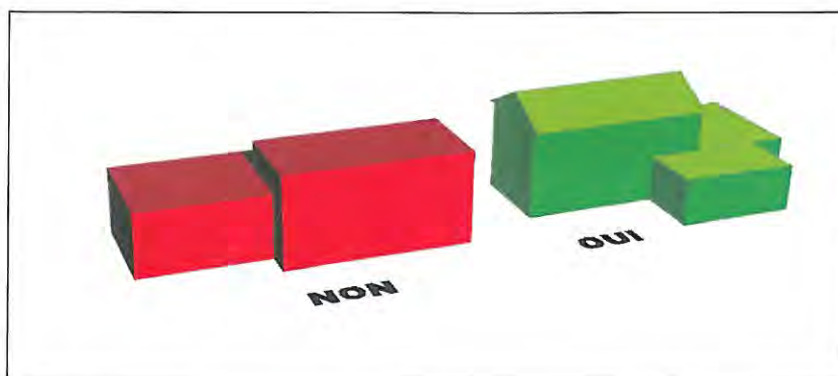
- Soit revêtues d'un enduit. La teinte doit favoriser l'harmonie et ne doit pas contraster avec les ensembles existants.
- Soit en pierres apparentes,
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



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

Toitures

- les toits à un pan et les toitures terrasses ne sont autorisés que :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins,
 - pour les annexes implantées en limite séparative.



- les pentes de toit (sauf toitures-terrasses) devront être comprises entre 30 % et 35 % (sauf cas de réhabilitation de bâtiments présentant des pentes différentes).

Couvertures de toitures

- Les toitures (sauf toitures-terrasses) seront couvertes de tuiles canal ou de tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

Panneaux solaires

Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires sur la toiture est autorisée. L'intégration des panneaux à la toiture doit être privilégiée.

Clôtures

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

La hauteur maximale des clôtures par rapport aux voies et emprises publiques est fixée à 1,80 m. Les clôtures seront constituées d'un grillage ou d'un mur bahut (en pierres ou enduit, d'une hauteur maximale de 0,50 m) éventuellement surmonté d'un grillage.

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

Toutefois :

- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- en limites séparatives, les murs de clôture pourront s'élever jusqu'à 1,80 m de hauteur. Le mur devra être enduit sur ses deux faces ou d'aspect pierres apparentes.

Bâtiments agricoles

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,
- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit,
- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits des bâtiments agricoles anciens,
- à l'instar des bâtiments agricoles anciens, il est conseillé de fractionner les volumes (notamment pour l'intégration à la pente).

Panneaux solaires

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des toitures, l'implantation de panneaux solaires sur la toiture est autorisée.

Article A 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

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

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.



Les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins).

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Il s'agit de zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue le secteur Np, relatif au périmètre de protection rapprochée des captages d'eau potable de Valcroze.

Rappels

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

Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Zone N

Les constructions à usage :

- De bureaux,
- De commerce,
- Agricole,
- D'habitation,
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur Np

- L'ouverture des pistes forestières,
- Les coupes à blanc dans les espaces boisés.

Les constructions à usage :

- D'habitation,
- De commerce,
- Agricole,
- Forestier,
- De bureaux,
- Artisanal,
- Industriel,
- Hôtelier,
- D'entrepôt commercial,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des installations liées au captage et à la distribution de l'eau potable, ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

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

Seuls sont autorisés en zone N :

- les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les abris de jardin et les garages, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² sur le terrain d'assiette d'un bâtiment existant à usage d'habitation, dans la limite d'un garage et d'un abri de jardin, s'ils sont détachés de l'habitation.
- les piscines,
- l'ouverture et l'élargissement de pistes forestières, la création de places de dépôts et de retournements, sous réserves qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.

Seuls sont autorisés dans le secteur Np :

- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des installations liées au captage et à la distribution de l'eau potable,
- les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires au fonctionnement des installations liées au captage et à la distribution de l'eau potable, ou nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Accès et voirie

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

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

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

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



Article N 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Pour les autres occupations du sol autorisées en zone N, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

Tout bâtiment, construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

– **Eaux usées :**

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

Article N 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions établies dans le Schéma Général d'Assainissement.

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

Reculs par rapport à la R.D.153

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe de la R.D.153. Toutefois, les constructions et installations indiquées ci-dessous pourront s'implanter avec un recul plus faible :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aménagement et extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

Les réseaux d'intérêt public ne sont pas soumis à un recul particulier.

Reculs par rapport aux autres voies publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques. Toutefois :

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

Article N 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article N 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé



Article N 10 – hauteur maximale des constructions

Définition :

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

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

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

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres.

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

Article N 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Il est précisé que :

- *le Parc Naturel des Monts d'Ardèche met à la disposition des pétitionnaires un cahier de recommandations architecturales spécifique au Piémont Cévenol. On pourra s'en inspirer pour une bonne insertion paysagère des constructions. Ce cahier est disponible en mairie.*
- *le Parc Naturel et le CAUE de l'Ardèche ont mis en place des permanences gratuites de conseils en architecture afin d'accompagner les pétitionnaires le plus en amont possible dans leur projet (en amont du permis de construire).*

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

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

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

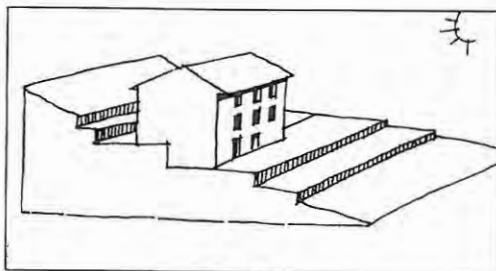
Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autres matériaux enduits ou paré de pierres. Lorsque des terrasses en pierres sèches existent sur le terrain d'assiette d'une construction, la structure en terrasse ne devra pas être dénaturée :

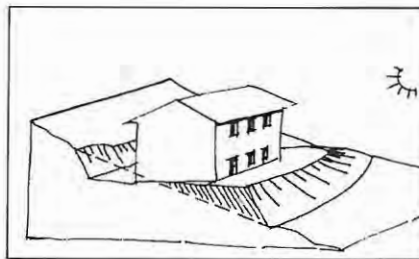
Panneaux solaires

L'implantation de panneaux solaires sur la toiture des constructions existantes est autorisée. L'intégration des panneaux à la toiture doit être privilégiée.





OUI



NON

Dessins : « Ardèche : quels paysages pour demain ? » D.D.T. 07 et DIREN Rhône Alpes

Article N 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

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

Non réglementé

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.