

COMMUNE DE SCEAUTRES

ÉLABORATION DU PLU

Projet arrêté le: 17 septembre 2019

Projet approuvé le :

Dépôt en préfecture le:

RÈGLEMENT

PIÈCE n°5



2 février 2021- juin 2021

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables aux zones UA, UB et UG

TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dispositions applicables aux zones A et N

ANNEXES- BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE A OU N, QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L.151-11)

TITRE I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

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

selon l'articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme)

- les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L.102-1 à 3 et R.102-1 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU selon l'article L.151-43 et les modalités fixées à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.
- les prescriptions découlant du Code du Patrimoine, qui organise les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, notamment l'article L.523-7 du C.P.)
- plus généralement, les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur touchant l'aménagement, notamment en matière d'hygiène, de sécurité et d'agriculture... : la réglementation des installations classées, le règlement sanitaire départemental, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 (loi n° 2006-1772)...
- il est notamment rappelé que les prescriptions du Code Civil s'appliquent nonobstant les prescriptions du PLU. Celui-ci règlemente notamment les ouvertures pratiquées dans les murs et les vues ainsi créées (vues droites et vues latérales: articles 676 à 679), les droits et devoirs des propriétaires fonciers à l'égard des eaux pluviales (640, 641 et 681), les plantations en limite de propriété (670 à 673)...

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES-DÉROGATIONS

Conformément à l'article L.152-3, des adaptations mineures à l'application stricte des articles 3 à 13 de chaque zone du présent règlement (titres II à V) peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

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

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs

règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre.

ARTICLE 6 : PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

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

ARTICLE 7 : EMBLEMES RESERVES

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

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

L'article L.151-41-5/ permet d'instaurer dans « les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie

supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

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

Ces emplacements sont repérés dans les documents graphiques.

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

ARTICLE 8: DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

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

ARTICLE 9: RÈGLES RELATIVES A LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL, ECOLOGIQUE OU BÂTI

Constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés sur le document graphique :

- Murets en pierre:
 - les murets, murs de soutènements en pierre désignés devront être préservés. Toutefois, il pourra, si nécessaire, être réalisé un accès à la parcelle d'une largeur limitée pour un passage, portail, escalier...
 - Pourront être installés une boîte aux lettres normalisée PTT, un coffret normalisé EDF / GDF, d'eau potable (avec porte)...

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

- zones humides :
 - Seuls sont autorisés les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides ;
 - les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés à l'entretien ou la préservation de ces zones humides.

- Les zones humides identifiées doivent être conservées en totalité en espace de pleine terre et non imperméabilisées.
- arbres haies, alignements d'arbres, espaces boisés (autre que les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1):
 - Les arbres remarquables, les linéaires de haies, d'alignements d'arbres et de boisements existants désignés doivent être préservés.
 - En cas de création d'un accès ou d'un problème sanitaire, la suppression des haies, alignements d'arbres et de boisements reste possible si elle est accompagnée d'un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'essences.
 - Dans les zones humides, les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permis à condition de préserver une ripisylve adaptée.
 - L'entretien, les coupes d'éclaircies, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.

ARTICLE 10: RÈGLES RELATIVES AUX RISQUES

- Prescriptions le long des cours d'eau permanents ou non et des talwegs: repérés sur la carte IGN 1/25 000, le fonds cadastral et ne faisant pas l'objet d'un zonage spécifique sur le plan réglementaire du PPR ou du PLU:
 - **En zone U:** Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) toute construction nouvelle est interdite, toutefois des aménagements, des ouvrages limités sont possibles pour garantir une tenue pérenne des berges du talwegs.
 - **Hors zone U, la largeur de la bande est portée à 10m.**

ARTICLE 11: RAPPELS SUR LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DÉCLARATIONS ET AUTORISATIONS DE TRAVAUX

Les constructions, aménagements et démolitions sont soumises à des déclarations et autorisations selon les modalités définies aux articles L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7 du C.U. Rappelons notamment:

Permis de construire: Article R. 421-14

Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

- a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
- b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;
- c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28;

d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Permis d'aménager (R421-19):

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager:

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Déclaration préalable (R.421-17-1 et R.421-17-1) sur des constructions existantes

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement;

Dispositions générales

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28;

(...)

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique;

(...)

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R.431-2 du présent code (l'article 4 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture,).

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

Déclaration préalable (R.421-23) pour des travaux, installations et aménagements :

Doivent être précédés d'une déclaration (à l'exemption des campings ou emplacements de campings listés au R.421-23-1 ou les coupes et abattages listées à l'article R.421-23-2):

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :

-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;

-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes

les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Ravalement de façade sans modification de l'aspect des constructions: Sont dispensés de formalités (Art. R.421-13 du code de l'urbanisme), les travaux de restauration de l'état d'origine des façades, sans modification de leur aspect, lorsque la construction existante est située en dehors d'un « secteur protégé » (le conseil municipal n'a pas instauré l'obtention obligatoire d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement de façade).

Espaces boisés classés, éléments de patrimoine préservés au titre de L.151-19 et L.151-23:

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008) et le défrichage est interdit (sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)

- Hors espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L.341-2 et L.342-1 du Code Forestier.

Les travaux concernant les éléments identifiés comme étant à protéger, à mettre en valeur

ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique en application des articles L.151-19 et L.151-23 sont notamment soumises à déclaration préalable ou à permis de démolir lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire:

- En application de l'article R 421-17 aliéna d) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-23 aliéna h) doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments,
- En application de l'article R 421-28 aliéna e) du Code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée à ce titre.

ARTICLE 12: RAPPEL DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS *telles que définies par l'article R.151-27 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 (avec explications extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017.)*

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

- **«exploitation agricole»** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **«exploitation forestière»** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

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

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

- **«artisanat et commerce de détail»** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
- **«restauration»** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- **«commerce de gros»** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **«activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle»** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
- **«hébergement hôtelier et touristique»** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme ; les villages et maisons familiales de vacances..., ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.
- **«cinéma»** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

«L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que

maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...) , réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée... » (fiche du ministère).

- **« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public,...), ainsi que les maisons de services publics.
- **« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Elle comprend les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
- **« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Elle comprend les établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- **« salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- **« équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à

l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- **«autres équipements recevant du public»** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

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

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

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre de ces catégories.

Rappelons que le changement de destination, d'un bâtiment existant, est autorisé par la délivrance d'un permis de construire conformément à l'article R. 421-14 (voir plus haut), lorsque ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ou à 40 m² sous certaines conditions. (Exceptions: travaux portant sur un immeuble ou une

partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques; si l'on dépasse la superficie nécessitant de recourir à un architecte...)

L'article R. 421-17, b du Code de l'urbanisme précise qu'en dehors de ces gros travaux, une simple déclaration préalable suffit.

Quant au changement de sous-destination, il n'est soumis à aucune formalité, lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, ou de créer une emprise au sol ou une surface de plancher supérieure à 20 m² ou à 40 m² sous certaines conditions ; dans tout autre cas, un permis de construire est nécessaire.

ARTICLE 13: Définitions utilisée dans le règlement:

Acrotère: élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

Affouillement du sol : extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement : c'est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques. Lorsque l'implantation à l'alignement est imposée aux bâtiments, le nu des façades s'implante sur cette limite. Toutefois, dans ce règlement, les débords de toitures et éléments architecturaux (modénature, enseigne...) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,40 m de débordement.

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

Bâtiment: construction couverte et close.

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

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

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

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

de terrasses en attique) et au faîtage (ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture).

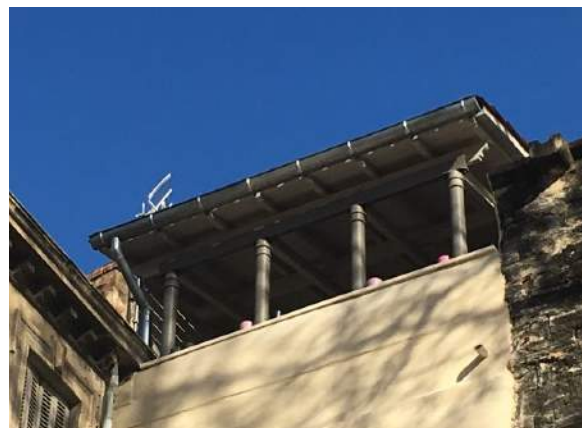
Le point le plus bas correspond au terrain naturel (ou préexistant) ou à l'altitude de la voirie (selon les zones). Les installations techniques, cheminées, antennes du bâti,... sont exclues du calcul de la hauteur. De même, les installations ou constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt général ou de services publics ou d'infrastructure sont exclues du calcul de la hauteur.

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

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

Local accessoire: Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

« Loggia » ou « loge à l'italienne »: désigne une galerie, un balcon à la fois ouvert et abrité, avec une allège pleine et encastré dans le volume du bâti.



Lotissement: Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1 du code de l'urbanisme). L'article R.442-1 liste divisions qui ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager. Voir plus haut les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager (R421-19) ou déclaration préalable (R.421-23).

Parapet: mur à hauteur d'appui en bordure d'un toit ou d'un pont qui sert à éviter les chutes de personnes.

Résidences mobiles de loisirs: « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. » (R.111-41 du CU).

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

Dispositions générales

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

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

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

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

Surface de plancher: selon les termes de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

Terrain naturel ou pré-existant: le terrain naturel ou pré-existant est le terrain avant la construction qui fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

Unité foncière: la notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même

propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

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

TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Règlement des zones UA et UB

Il s'agit de zones urbaines correspondant au village (UA) et les secteurs d'urbanisation plus récents ou moins denses (UB).

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

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

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

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

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

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à une zone résidentielle ou compatibles avec celle-ci, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage, qu'en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux elles n'occasionnent aucune insalubrité, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves aux biens et aux personnes et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.
- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'être compatibles avec une zone résidentielle, de ne pas générer des nuisances (olfactives, auditives, visuelles) et à condition que la construction présente un aspect architectural de qualité assurant son intégration dans son environnement.
- En UB, le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an est permis s'il

s'agit du terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² par unité foncière à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins et sous réserve d'une bonne insertion dans leur contexte.
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 35 m².

1.1.3. Périmètres présentant un risque: Voir dispositions générales

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

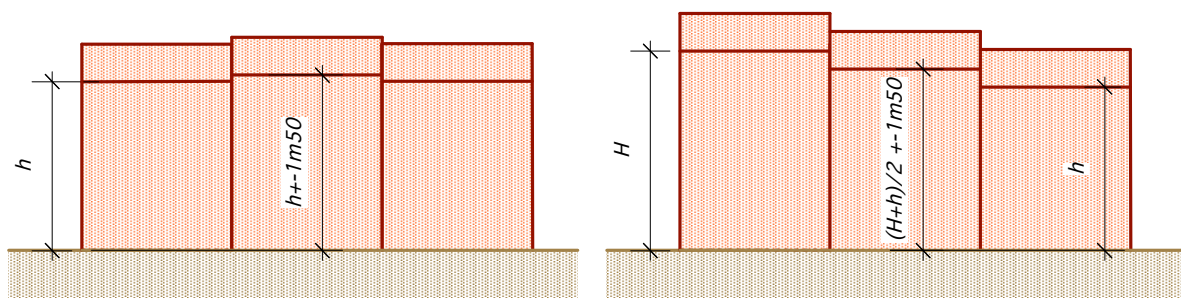
Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non règlementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- Pour les zones UA la hauteur des constructions situées dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement est comptée à partir du niveau de la voirie; ailleurs, elle est comptée à partir du terrain naturel ou préexistant.
- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur
- En UA: la hauteur des constructions ne peut excéder : 11 m
- En UB: la hauteur des constructions ne peut excéder : 8 m
- Règle alternatives:
 - *En UA, sur la rue, dans la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être demandé d'avoir une hauteur identique à celui-ci bien qu'elle soit moindre ou plus élevée que la hauteur fixée plus haut. Le contexte général du nouveau bâtiment, la qualité architecturale, l'état de la construction existante voisine, ainsi que l'impact du nouveau bâtiment sur la rue pourra être pris en compte pour l'application de cette règle alternative. Elle sera mise en oeuvre dans les cas où la construction dénaturerait la cohérence d'ensemble, la volumétrie générale de la rue, ou si la nouvelle construction crée un pignon nu trop important, ou écrase trop les constructions existantes voisines par sa volumétrie. Il sera notamment demandé, dans le cas où la nouvelle construction est située sur une parcelle comprise entre 2 bâtiments (hors annexes) en bon état ou de valeur architecturale ou urbaine, que sa hauteur à l'égout soit:*
 - **égale** à celle des bâtiments voisins plus ou moins 1m50, **si les bâtiments voisins ont une hauteur similaire.**
 - **intermédiaire** à celle des bâtiments voisins plus ou moins 1m50, **si les bâtiments voisins ont une hauteur différente.**



Si le dernier niveau est une loggia à l'italienne occupant toute la façade (voir photos dans dispositions générales), c'est le parapet (et non l'égoût) constitué par la corniche qui sera prise en compte dans l'application de la règle ci-dessus. Ces règles s'appliquent aux surélévations.

- **En UB** : en cas d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale indiquée plus haut, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.
- Pour toutes les zones, les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.

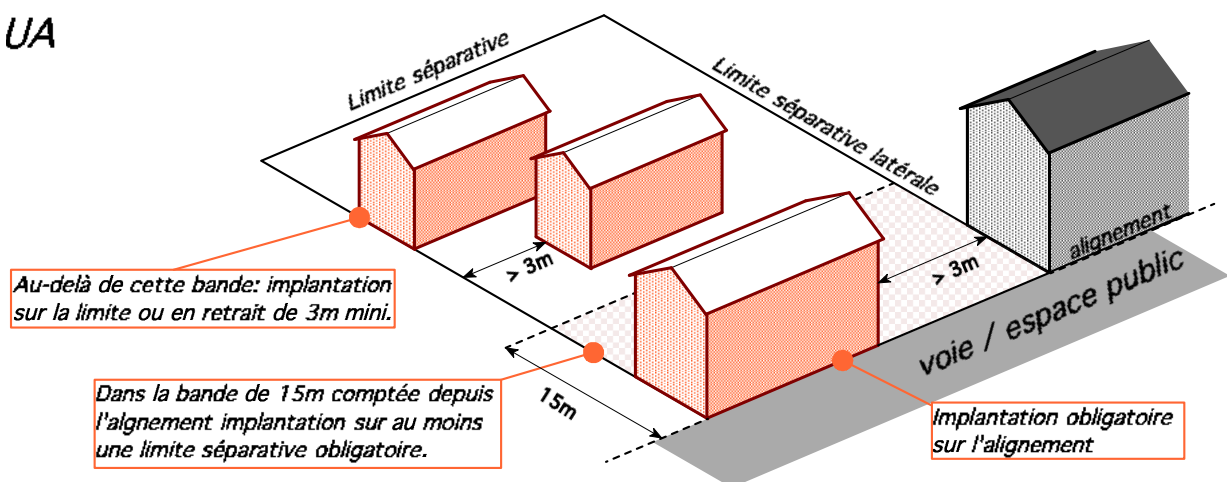
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **UA**: implantation à l'alignement existant ou futur. Règle alternative: implantation en retrait permis:
 - si une partie de la façade est implantée à l'alignement et que le reste de l'alignement est constitué par un mur de clôture plein,
 - si la construction voisine est elle-même en retrait, à condition que la nouvelle construction s'implante avec le même retrait,
 - si le terrain supportant le projet est bordé par plusieurs voies, le projet pourra s'implanter à l'alignement d'une seule de ces voies,
- **UB**: Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.
- Règle alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux voies internes privées situées ou prévues sur l'unité foncière du projet, ou aux voies ne supportant que des déplacements doux (piétons, vélos...),
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
 - aux piscines enterrées dont l'implantation n'est pas réglementée,
 - aux annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m,
 - aux installations ou constructions nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics si le programme le nécessite,
 - en cas d'extension ou de surélévation, sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **UA** : dans une bande de 15m comptée depuis l'alignement existant ou futur, la construction sera au moins implantée sur une des deux limites séparatives latérales (orthogonales à l'alignement). Au-delà de la bande des 15m, l'implantation pourra être en retrait.
- **UB**: les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives si elles s'adosent sur les

UA



héberges d'une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m. Dans le cadre d'opérations d'ensemble ces règles ne s'appliquent qu'au périmètre

extérieur de l'opération et des constructions jumelées y sont permises sur les limites séparatives internes.

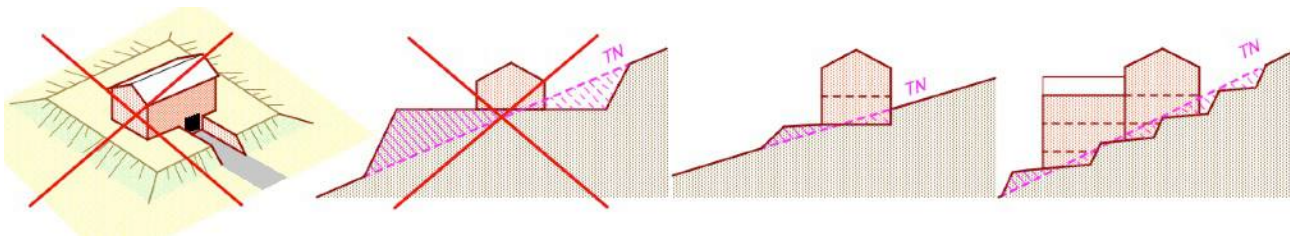
- Pour toutes les zones:
 - En cas d'implantation en retrait, les constructions (hors piscines) devront être implantées à au moins 3m de celle-ci.
- Règle alternatives pour toutes les zones: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), les règles édictées au-dessus, ne s'appliquent qu'en limite de l'opération d'ensemble. A l'intérieur de celle-ci, il n'est pas fixé de règles.
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions d'équipements collectifs ou de services publics si le programme le nécessite,
 - aux piscines, dont l'implantation des piscines enterrées n'est pas réglementée.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

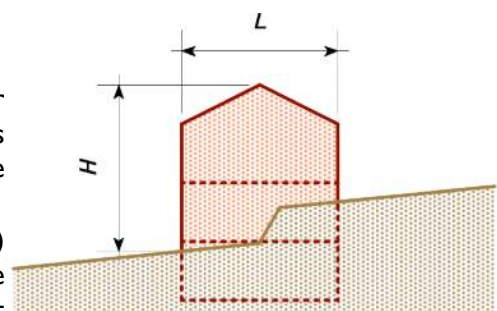
2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.

- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Il est recommandé de s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.
- **Réhabilitation de bâtiments traditionnels:** l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes devront si possible être conservées.
- **Terrassements - Implantation par rapport au terrain:**
 - UB: Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens sont interdits.



- UA: non réglementé.
- **Volumétrie:**
 - La volumétrie des projets de construction devra s'inspirer des constructions traditionnelles qui combinent des corps de bâtiments hauts. La hauteur de la construction sur le pignon principal sera au moins supérieure à sa largeur.
 - La construction principale (hors annexes détachées) devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Ces volumes seront soit perpendiculaires soit



parallèles à la voirie ou aux bâtiments voisins.

- **Façade:**

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

- **Les toitures:**

- Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
- Le faitage du bâtiment principal sera parallèle ou perpendiculaire aux voies ou comme les constructions voisines. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur pente n'excédera pas 40%.

- **Traitements des annexes et éléments techniques:**

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront de préférence être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés sur une façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et masqués par des grilles ou un bardage à claire-voie. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture et masqués.
- Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

- **Clôtures:**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires; si elles sont nécessaires, il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol.
- Clôtures neuves en UB: la hauteur des parties pleines et/ou maçonneries, hors piliers, ne devra pas excéder 30cm en limite de parcelle (en bordure de l'espace public, des voies privées ou sur les limites séparatives) et leur hauteur totale n'excédera pas 1m20 au-dessus du sol naturel. En UA les clôtures devront contribuer à la continuité du bâti.
- Les clôtures existantes en pierres sont, dans la mesure du possible, à préserver. Des aménagements ponctuels pourront être permis (accès, ouverture, logettes...).
- Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: clôture ajourée (Ganivelles de châtaignier, grillage à mouton, rondins,...), haies vives sans clôture, muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal. Il est conseillé de « noyer » à terme le grillage dans la haie.
- Les murs et murets de clôture seront traités avec le même soin que les façades des constructions. Les murs en pierre existants de qualité architecturale seront à préserver globalement

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des

constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- Non règlementé

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - UA: non règlementé
 - UB: 30% des espaces libres de constructions, hors voie de desserte interne à une opération d'ensemble, devront être plantés de végétations en pleine terre
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - En UB, les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de terrain libre de construction.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - *Il est recommandé de planter les végétaux indigènes indiqués dans la Palette végétale, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.*

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

- obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37
 - UA: non règlementé
 - UB: les besoins de stationnement nécessaires pour répondre aux besoins des constructions ou opérations d'ensemble devront être à l'intérieur du périmètre du projet. Il est exigé :
 - Pour les constructions destinées à l'habitation: 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation où il n'est exigé qu'une place par habitation et pour 3 places d'hébergement.
 - Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service permises (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma), aux bureaux: 2 places de stationnement pour 100m² de surface de plancher.
 - Constructions d'équipements d'intérêt général et services publics: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
 - Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat. En cas de changements de destination ou d'extensions limitées de constructions existantes (<30% de la surface originale) il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Les places

existantes devront toutefois être maintenues.

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

- **Accès:**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire. **Toutefois, en zone UA**, en raison de la configuration des lieux, ces accès pourront ne pas être carrossables.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Desserte:**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées. **Toutefois, en zone UA**, en raison de la configuration des lieux, la desserte pourra ne pas être carrossable.

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non règlementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

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

- **Alimentation en eau potable :**

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

- **Assainissement des eaux usées :**

- Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif (UAp), la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
- Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.

- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du

propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

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

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

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

- Non règlementé

Règlement de la zone UG

Il s'agit de zones urbaines spécialisées:

- UG est une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services public de la municipalité ou d'autres collectivités: cimetière,...
- UGp est un sous-secteur permettant des aménagements telles qu'aires de stationnement public, espace vert,...

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

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

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

I.1.1.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées:
 - à l'exploitation agricole et forestière,
 - à l'habitation,
 - à l'artisanat, la restauration, au commerce de gros, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma,
 - à l'industrie, aux entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'exposition.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les décharges de toute nature ou CET (Centre d'Enfouissement Technique).
- Les parcs ou centrales de production d'énergie solaire, les panneaux photovoltaïques ou solaires qui ne seraient pas posés sur une construction,
- Les mâts des éoliennes ,
- Aménagements:
 - Les terrains de camping et aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs,
 - Les parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances,
 - Les aménagements de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
 - Les aménagements de parc d'attraction ou de golf,
 - Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas nécessaires à des constructions, à des aménagements ou des travaux de viabilisation compatibles avec la vocation de la zone.
- Par ailleurs, en UGp toute constructions dont la superficie ou l'emprise serait supérieur à 1m est interdite.

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

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

- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liées à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte.

I.1.3. Périmètres présentant un risque: Voir dispositions générales

I.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Non règlementé

2.1.2. Hauteur des constructions

- *La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du terrain naturel ou préexistant.*
- La hauteur des constructions ne peut excéder en UG : 8m et 1m en UGp
- *Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *en cas d'extension d'une construction existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sous réserve de respecter ses caractéristiques principales, sauf en cas de forte déclivité du terrain.*
 - *aux installations ou constructions d'équipements collectifs ou des services publics si le programme le nécessite.*

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

- non règlementé

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à au moins 3m de celle-ci.
- *Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:*
 - *aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.*
 - *en cas de surélévation d'une construction existante.*
 - *aux installations ou constructions d'équipements collectifs ou des services publics si le programme le nécessite.*

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- *Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics.*
- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. *Il est recommandé de s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.*
- **Façade:**
 - Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.
 - Couleurs des façades: les enduits devront s'inspirer des teintes générales du bâti traditionnel (pierre basaltique locale gris-brun atténué avec des joints couleur sable; enduits traditionnels beiges, beige-gris, gris sable...) et s'intégrer dans l'environnement urbain du projet. Les encadrements des baies, les bandeaux sous génoises ou chaînes d'angle pourront être soulignés avec une teinte plus claire. Les menuiseries et serrureries sont peintes avec la même teinte, variant du plus clair au plus foncé. L
- **Les toitures:**
 - Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
 - Le faitage du bâtiment principal sera parallèle ou perpendiculaire aux voies ou comme les constructions voisines. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et

leur pente n'excédera pas 40%.

- les toitures en bac acier sont autorisées à condition que leurs teintes s'intègrent à l'ensemble (gris, gris-beige, gris souris...).
- **Traitements des annexes et éléments techniques:**
 - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront de préférence être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés sur une façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et masqués par des grilles ou un bardage à claire-voie. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture et masqués.
 - Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
 - Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction
- **Clôtures:**
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires; si elles sont nécessaires, il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol.
 - Clôtures neuves: la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 30cm en limite de parcelle (en bordure de l'espace public, des voies privées ou sur les limites séparatives) et leur hauteur totale n'excédera pas 1m20 au-dessus du sol naturel.
 - Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: clôture ajourée (Ganivelles de châtaignier, grillage à mouton, rondins,...), haies vives sans clôture, muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal. Il est conseillé de « noyer » à terme le grillage dans la haie.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

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

- Non règlementé

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Non règlementé
 - UGp; le sol des aires de stationnement ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - *Il est recommandé de planter les végétaux indigènes listées dans la Palette de végétale de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional, annexées au PLU (plateau du Coiron).*

2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

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

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

3.1.2. desserte par les services publics de collecte des déchets

- non règlementé

Article 3.2. Desserte par les réseaux

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

- **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
- **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

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

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

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

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

- Non règlementé

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

Règlement des zones A et N

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

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

Elles sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors que ces dernières ne sont pas incompatibles avec la vocation agro-naturelle de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions d'habitation existantes ont la possibilité de s'agrandir et les constructions signalées dans les documents graphiques ont la possibilité de changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ces zones comprennent également les sous-secteurs suivants:

- Ap et Np correspondant à des secteurs à protéger pour des raisons paysagères
- NT correspondant à un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ou d'aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères, de résidences mobiles de loisirs ou la pratique du sport
- NG correspondant à un secteur où existent des constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs telles que la station d'épuration du village.

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

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics et aux équipements d'infrastructure (telle que voirie, chemin de fer, canalisations, pylônes, transformateurs, ...) peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation activité agricole, pastorale ou forestière de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole. Les clôtures.

I.1.2.2. Dans les zones Ap ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- ainsi que les extensions et annexes aux habitations existantes tels que définis au §1.1.2.6

I.1.2.3. Dans les zones Np ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §1.1.2.1.
- ainsi que les installations et aménagements permettant l'accès du public au Rocher sans création de surface de plancher.

I.1.2.4. Dans le STECAL NT ne sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

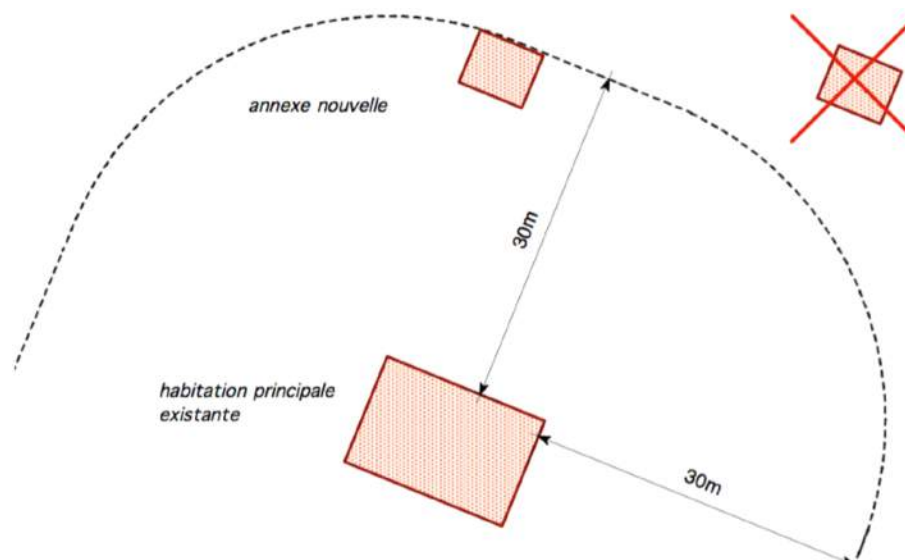
- les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.
- Parc résidentiel de loisirs, village vacances ou aménagements de terrains pour l'accueil des habitations légères, sans augmentation des capacités d'accueil existantes au moment de l'approbation du PLU.
- L'hébergement hôtelier et touristique sans augmentation de la surface existante, à l'exception des constructions suivantes qui pourraient être nécessaires à son fonctionnement et destinées à:
 - à l'accueil du personnel (logements de fonction ou de gardiennage) nécessaires au fonctionnement des activités existantes et dans la limite de 50m² de plancher
 - au commerce de détail dont la superficie des locaux de vente ouverte au public est limitée à 30m²,
 - à la restauration dont la superficie de la salle à manger est limitée à 50m².

I.1.2.5. Dans les zones, NG ne sont admis que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §1.1.2.1.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs à condition de préserver le caractère naturel du site: telles que station d'épuration recourant à des procédés naturels, aménagements paysagers pour le stockage et l'infiltration des eaux de pluies, les aires de stationnement paysagers, à condition que les places de stationnement ne soient pas imperméabilisées et que des plantations soient prévues....

I.1.2.6. Dans le reste des zones A et N sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m et à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité.
- Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol, sont permis dans la limite d'une superficie de 16m² à condition d'être implantés à proximité de la construction principale, d'habitation, d'équipement collectif ou d'activité. et de prendre des mesures pour éviter les reflets sur les fonds voisins et sous réserve d'une bonne insertion dans leur contexte. Pas de limitations en toiture.
- Le stationnement hors garage d'une caravane pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur à condition que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique du règlement (zonage) en habitation, bureau ou activité artisanale. *Il est rappelé que le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*
 - L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 45 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions; mais sans compter les surfaces créées par changement de destination mentionnées à l'alinéa précédent ou les annexes mentionnées à



l'alinéa suivant).

- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 40m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 35 m².
- la restauration des bâtiments, dont il reste l'essentiel des murs porteurs et qui présentent un intérêt architectural sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sans extension de l'emprise du bâti ancien (L.111-23), de ne pas compromettre une activité agricole et à condition de ne pas être situé dans une zone à risque, d'être accessible par une voie carrossable, de justifier d'une ressource en eau potable aux normes, d'être dans un secteur desservi par un poteau ou une réserve incendie et de pouvoir réaliser un assainissement autonome.
- Les aménagements extérieurs et équipements d'infrastructure liés aux travaux et constructions autorisés (notamment, clôtures, escalier, voie de desserte, citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies...)

I.1.2.7. Dans la zone A hors Ap sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- les constructions doivent s'implanter de préférence à proximité immédiate du siège d'exploitation ou du bâtiment principal de manière à minimiser la consommation du foncier agricole, l'impact sur le parcellaire agricole et former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, sont autorisées à condition qu'elles soient éloignées de plus de 100m des habitations de tiers, des périmètres des zones urbaines (U), d'urbanisation future (AU) et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).
- Les constructions destinées à l'élevage ne relevant pas des installations classées à condition d'être situées à plus de 50m des habitations de tiers, des zones U ou AU et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage (voir articles 2.2. et 2.3.).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-I du code rural et de la pêche maritime ;
- Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages:
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Il est rappelé que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la

commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.1.2.8. Dans la zone N hors Np sont également admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

1.1.2.9. Par ailleurs, dans les périmètres de protection des captages des reportés sur le zonage les constructions et installations devront respecter les prescriptions des rapports hydrogéologiques.

1.1.3. Périmètres délimités présentant un risque: Voir dispositions générales

1.1.4. Mixité sociale et fonctionnelle: Sans objet

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Emprise au sol

- Annexes à l'habitation: voir l'article 1.1.2.3.
- NT: l'emprise au sol est limitée à 500m² sur toute l'unité foncière (constructions existantes + projet, hors superficie de la piscine),
- Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

2.1.2. Hauteur des constructions

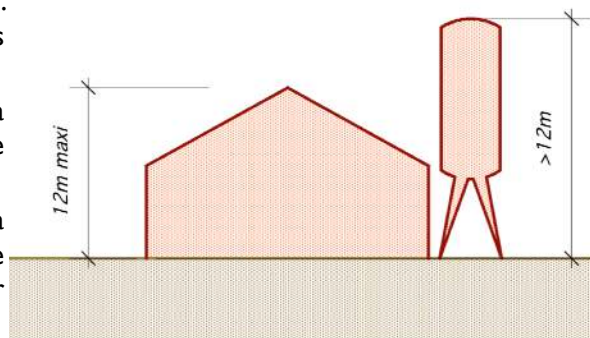
2.1.2.1. La hauteur des constructions est comptée en tout point à partir du niveau du terrain naturel ou préexistant.

- Les mâts du petit éolien ne devront pas dépasser 12m de hauteur.

- Pour les constructions à usage d'activité agricole ou forestier la hauteur maximale est fixée à 12 mètres. Cette hauteur pourra être supérieure pour des éléments ponctuels de superstructure

- La hauteur d'une construction destinée à l'habitation ne pourra dépasser 8 m. Celles à usage d'annexes aux habitations ne pourra excéder 4m.

- En NT, la hauteur des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, au commerce de détail ou à la restauration ne pourra dépasser 6m.



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

- en cas d'extension d'une construction existante la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant même si elle dépasse la hauteur maximale indiquée plus haut, sous réserve de respecter ses caractéristiques principales et sauf en cas de forte déclivité du terrain.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs ou des services publics si le programme le nécessite.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :
 - de 15m par rapport à l'alignement actuel ou futur des routes départementales n°263
 - Autres voies: de 3m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf s'il s'agit d'annexes à la construction principale (garages, abris de jardins,...) dont la hauteur n'excède pas 4m, pour lesquels il n'est pas fixé de règles. Toutefois, des prescriptions pour améliorer la visibilité et la sécurité des usagers pourront être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes (pans

coupés, recul...).

- Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.
 - aux piscines enterrées, pour lesquelles il n'est pas fixé de règles

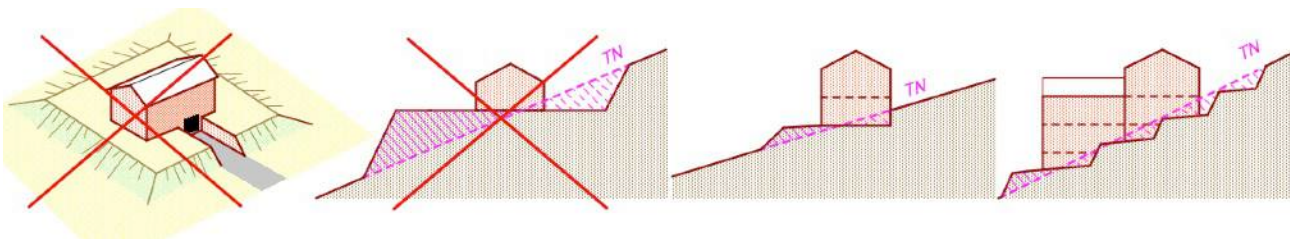
2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- les constructions devront être implantées à au moins 3m de celle-ci, sauf si le bâtiment est adossé aux héberges d'un construction voisine en bon état.
- Règle alternatives: les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer:
 - aux ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
 - en cas de surélévation d'une construction existante.
 - aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires équipements collectifs si le programme le nécessite.
 - aux piscines enterrées, pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.

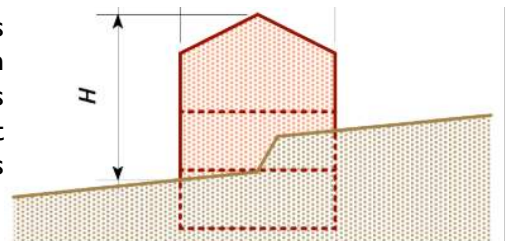
Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

- Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs.
- **Règle générale:** par leur volume, leur aspect et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Il est recommandé de s'inspirer des préconisations de la Palette de matériaux, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.
- **Réhabilitation de bâtiments traditionnels:** l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée si elles s'intègre harmonieusement à la composition d'ensemble. Les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles en pierre doivent être globalement conservés, restaurés et remis en valeur. Les ouvertures traditionnelles existantes devront si possible être conservées.
- **Terrassements - Implantation par rapport au terrain:**

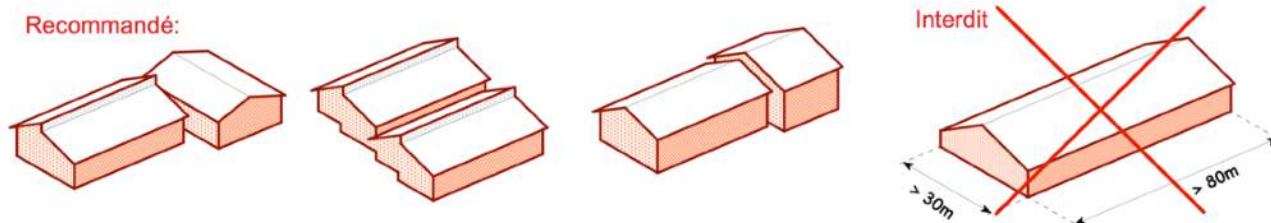


- Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction. Les enrochements cyclopéens sont interdits.



- Volumétrie:

- La volumétrie des projets de construction d'habitation devra s'inspirer des constructions traditionnelles qui combinent des corps de bâtiments hauts. La hauteur de la construction sur le pignon principal sera au moins supérieure à sa largeur.
- La construction principale (hors annexes détachées) devra présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. Ces volumes seront soit perpendiculaires soit parallèles à la voirie ou aux bâtiments voisins.
- Bâtiments d'exploitation agricole: les bâtiments d'une longueur supérieure à 80m ou d'une largeur supérieure à 30m devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiments (volumes attenants de proportions différentes).



- Façade:

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

- Les toitures:

- Les tuiles noires, les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.
- Le faitage du bâtiment principal sera parallèle ou perpendiculaire aux voies ou comme les constructions voisines. Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et leur pente n'excédera pas 40% (à l'exception des toitures courbes).

- Traitements des annexes et éléments techniques:

- Les climatiseurs, pompes à chaleur devront de préférence être implantés sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés sur une façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et masqués par des grilles ou un bardage à claire-voie. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture et masqués.
- Les coffrets techniques, les logettes de comptage ou de desserte (eau, gaz, électricité, réseaux secs) les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.
- Les citernes à gaz ou à fuel devront être enterrées ou être dans l'enveloppe de la construction

- Clôtures:

- Les clôtures ne sont pas obligatoires; si elles sont nécessaires, il est conseillé de privilégier les clôtures ajourées jusqu'au sol.
- Clôtures neuves: la hauteur des parties pleines et/ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 30cm en limite de parcelle (en bordure de l'espace public, des voies privées ou sur les limites

séparatives) et leur hauteur totale n'excédera pas 1m20 au-dessus du sol naturel.

- Les clôtures existantes en pierres sont, dans la mesure du possible, à préserver. Des aménagements ponctuels pourront être permis (accès, ouverture, logettes...).
- Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés: clôture ajourée (Ganivelles de châtaignier, grillage à mouton, rondins,...), haies vives sans clôture, muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal. Il est conseillé de « noyer » à terme le grillage dans la haie.

2.2.2. Eléments de patrimoine bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

2.2.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non règlementé

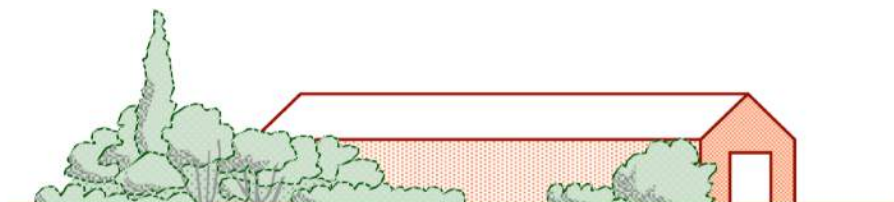
2.2.4. Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

- Voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

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

2.3.1. Traitement des espaces libres

- surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière:
 - Le sol des aires de stationnement comportant plus de 10 places ne devra pas être imperméabilisé à plus de 50%.
- obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir:
 - Les aires de stationnement aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.
 - Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites (thuyas, cyprès de Leyland,...). Toutefois, l'on pourra en planter ponctuellement dans une haie vive.
 - *Il est recommandé de planter les végétaux indigènes indiqués dans la Palette végétale, annexée au PLU, et de se reporter aux fiches du guide de recommandations de la Charte d'architecture, d'urbanisme et des paysages du Pays d'Art et d'Histoire du Vivarais Méridional.*
 - Abords des bâtiments agricoles:
 - Le végétal ne devra pas servir d'écran à toute la construction mais principalement «casser» la perception d'un grand bâtiment dans le paysage. L'on privilégiera donc des masses ponctuelles de haies vives et de feuillus. Chaque projet sera au moins accompagné par deux arbres de haute tige.



2.3.2. Eléments de patrimoine paysager, naturel, écologique ou bâti repérés sur le document graphique: voir TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

Article 2.4. Stationnement

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

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

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

La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales portant sur la réalisation des accès, des voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut et de défense contre l'incendie.

- desserte par les services publics de collecte des déchets
 - non règlementé.

Article 3.2. Desserte par les réseaux

- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement public ou conditions de réalisation d'un assainissement non collectif dans les zones délimitées au SGA ;
 - **Alimentation en eau potable :**
 - Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
 - Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur et aux besoins des constructions projetées.
 - **Assainissement des eaux usées :**
 - Dans les périmètres qui relèvent de l'assainissement non collectif, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.
 - Dans les périmètres relevant de l'assainissement collectif, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions en vigueur.
 - **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent soit être

évacuées vers un exutoire désigné par les services techniques de la commune, s'il existe, soit être absorbées en totalité sur le terrain (puits d'infiltration...).

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- **Electricité, téléphone, NTIC (fibre optique...)** : sur la parcelle du projet, les réseaux doivent être établis en souterrain.
- conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement
 - Lorsque les terrains doivent être pourvus de dispositifs de stockage, de retenue et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci seront proportionnels à l'importance des projets.
- obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
 - Non règlementé

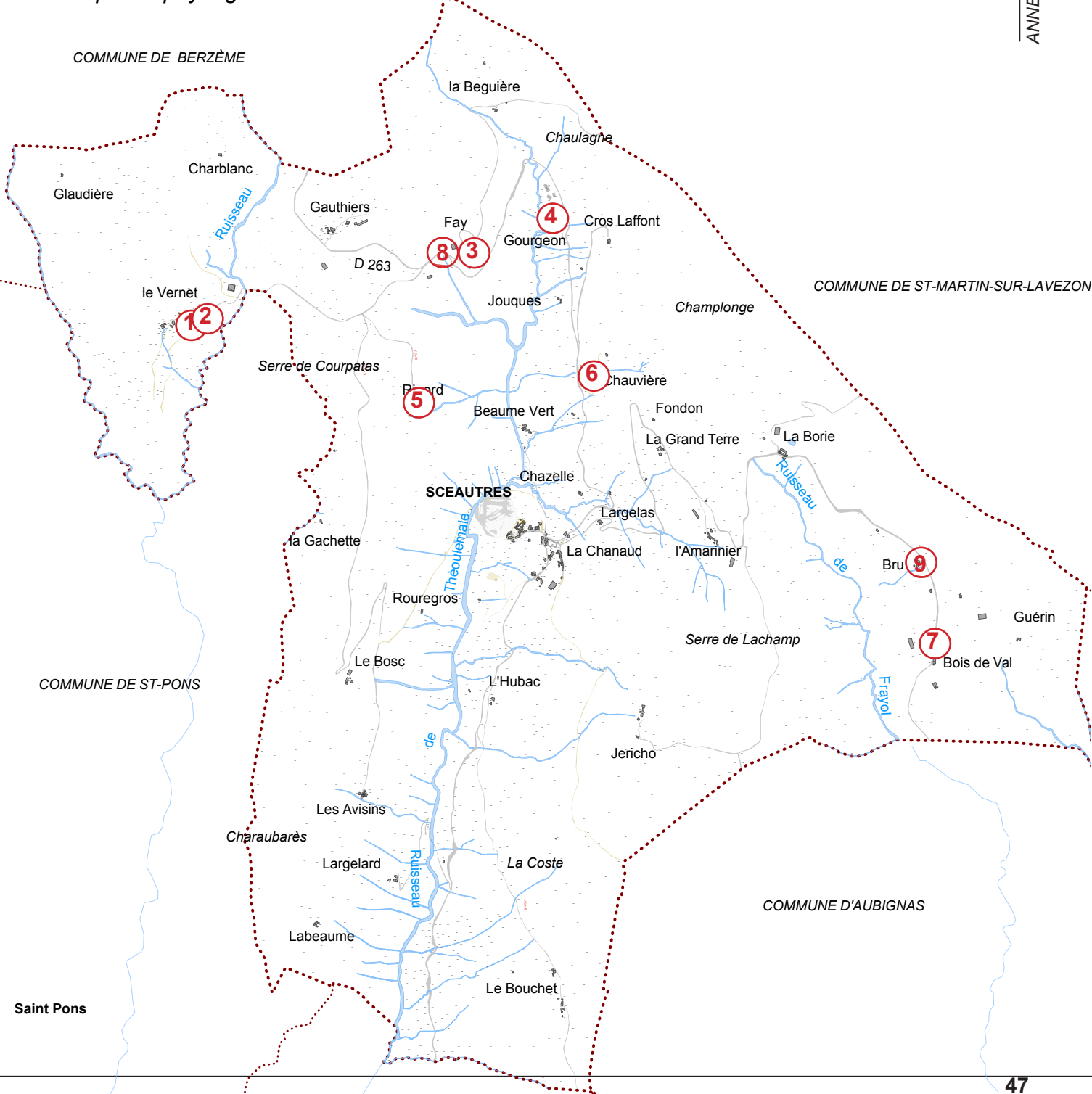
**ANNEXES- BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE A OU N, QUI
PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE
DESTINATION (L.151-11).**

**ANNEXES- BÂTIMENTS SITUÉS EN ZONE A OU N, QUI
PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE
DESTINATION (L.151-11).**

• Annexe: Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination (L.151-11 et R.151-35)

Conformément à l'article L.151-11° du code de l'urbanisme, le PLU peut désigner «les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.» En zone A, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de Consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. En zone N, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

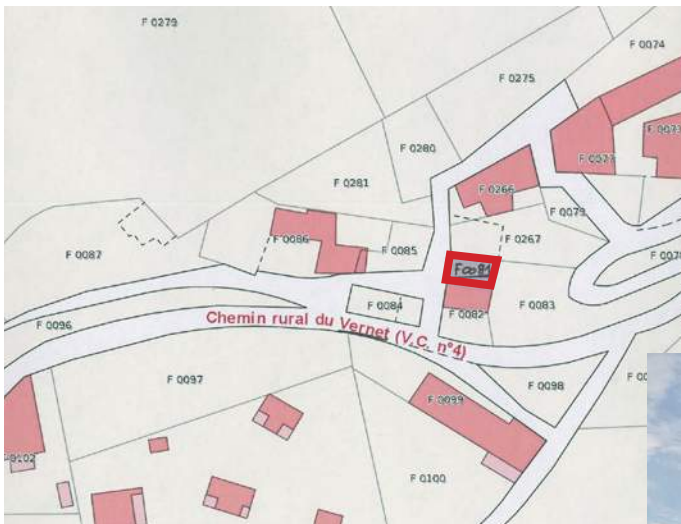
Les constructions ont été retenues car elles ne pas compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



• N°1: parcelle F 82 Le Vernet



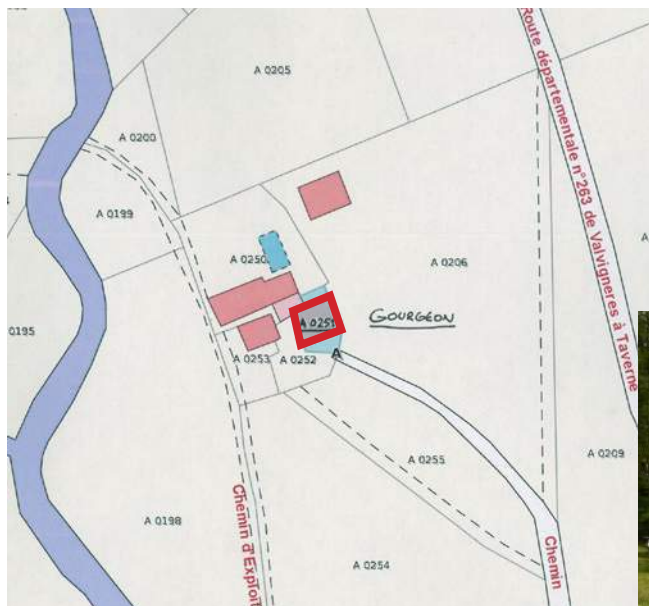
• N°2: parcelle F 81 Le Vernet



• N°3: parcelle A 113 FAY



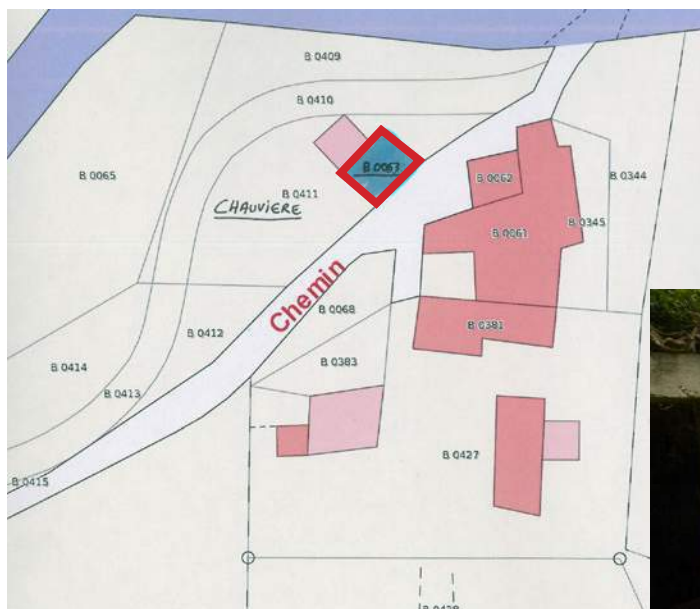
• N°4: parcelle A251, Gourgeon



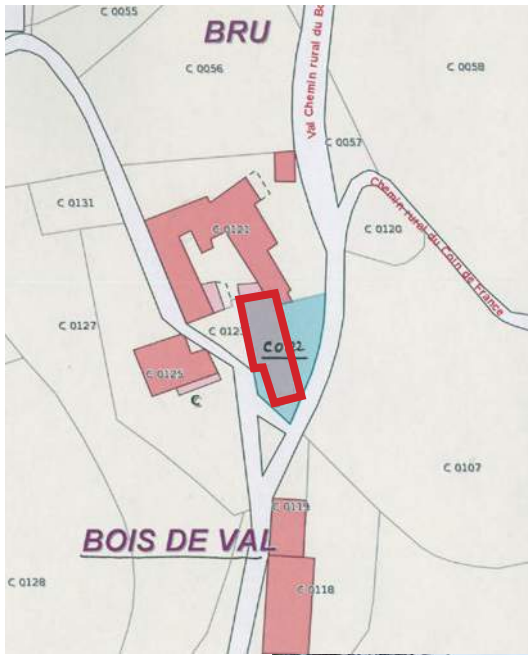
• N°5: parcelle E 079 Rigord



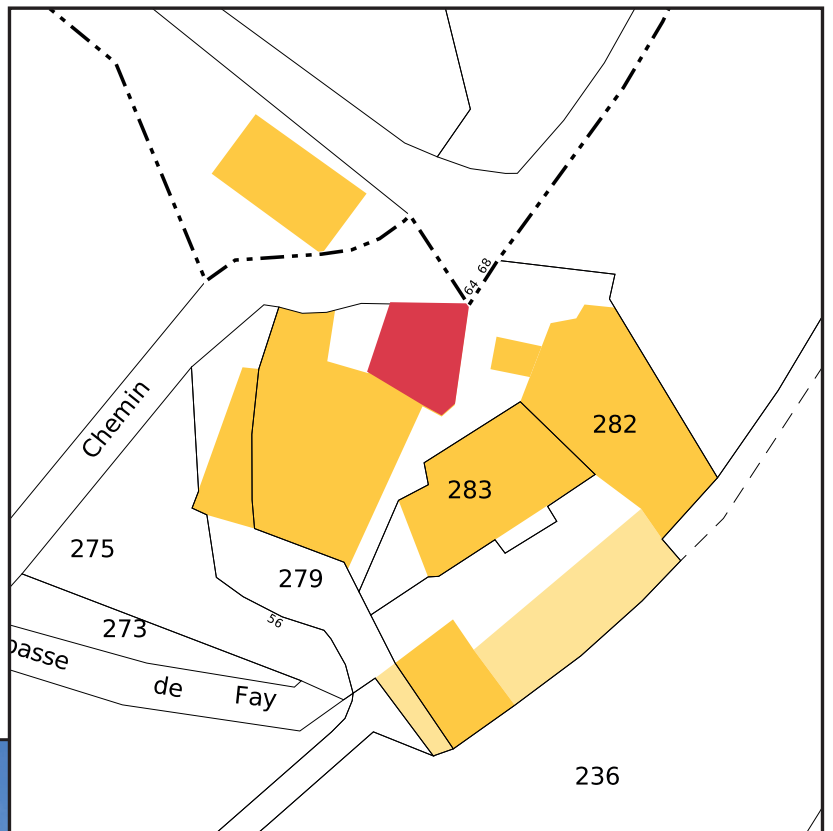
• N°6: parcelle B 063, Chauvière



• N°7: parcelle C 0122, Bois de Val



N°8 parcelle A 282 FAY



N°9 parcelle C 44 BRU

