



Commune de Villefort

Département de la Lozère (48)

Révision du Plan Local d'Urbanisme



PLU

4.1. REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU : DCM du 04/09/2006

Prescription de la révision du PLU : DCM du 01/12/2020

Arrêt du projet de révision du PLU : DCM du 01/07/2024

Approbation de la révision du PLU : DCM du 10/02/2025



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE 
SFI
URBANISME

SOMMAIRE



PREAMBULE	5
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LES RISQUES INONDATIONS	9
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN	11
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A L’ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	15
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	19
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	26
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	34
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP	41
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	49
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	59
LEXIQUE	67
ANNEXE N°1 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L’ARTICLE L151-11 DU CODE DE L’URBANISME	75
ANNEXE N°2 - ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER AU TITRE DE L’ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L’URBANISME	77

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Villefort.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées au règlement graphique (plans de zonage).

- **Les zones urbaines (U)** réglementées en Titre II du présent règlement.

Elles se composent de quatre zones :

- La zone UA
- La zone UB, dont le secteur UBy (assainissement autonome)
- La zone UE
- La zone UP
- La zone UT

- **Les zones agricoles (A)**, réglementées en Titre III du présent règlement.
- **Les zones naturelles (N)** réglementées en Titre IV du présent règlement (dont les secteurs Nc et NI).

A noter qu'il n'existe donc pas **de zones à urbaniser (AU)**.

Tableau récapitulatif de la vocation des zones

ZONES DU PLU	VOCATION DES ZONES
Zones U	Zones urbaines
UA	Habitat, centre ancien
UB <i>UBy</i>	Habitat, extensions pavillonnaires <i>Assainissement autonome</i>
UE	Activités économiques
UP	Equipements publics
UT	Tourisme
Zones A	Zones agricoles
A	Agriculture
Zones N	Zones naturelles et forestières
N	Zone naturelle et forestière à protéger
Nc	Cimetière municipal et son extension
Nl	Zone de loisirs au bord du lac
Nt	Camping

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

D'autres prescriptions sont édictées par le PLU et reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

- **Les linéaires le long desquels les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée est interdit** (quartier du centre du village dans lequel la diversité commerciale doit ainsi être préservée ou développée) ;
- **Les bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination** au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme : leur liste figure en annexe n°1 du règlement ;
- **Les éléments de patrimoine bâti à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier** au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : leur liste figure en annexe n°2 du règlement ;
- **Le patrimoine végétal (alignements d'arbres) à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, au sein des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable des Lèches et de Sédaries.

Un **lexique** est joint en fin de règlement afin d'éclaircir certains vocabulaires utilisés.

PRESCRIPTIONS REPORTEES SUR LE PLU

Par ailleurs, d'autres dispositions sont à respecter et sont également reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

- Les dispositions applicables aux **zones inondables** par débordements de cours d'eau issues du **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** des bassins de Chassezac et de la Cèze ;
- Les dispositions applicables aux zones concernées par **le risque de mouvement de terrain**, identifiées par l'étude du CETE du 14 avril 1988. Elles font l'objet du titre I du règlement.

A noter qu'il existe une **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trames Vertes et Bleues »** qui n'est pas reportée sur les plans de zonage (voir pièce n°3 du PLU).

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LES RISQUES INONDATIONS

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS (PPRI) DES BASSINS DU CHASSEZAC ET DE LA CEZE

La commune de Villefort est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) des bassins du Chassezac et de la Cèze *joint en annexe du PLU* qui définit, dans son règlement, des règles particulières d'urbanisme et de construction obligatoires à respecter qui s'imposent aux règles d'urbanisme définies dans le plan local d'urbanisme. Ce plan vaut Servitude d'Utilité Publique (SUP). Les règles de chaque zone du PLU peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers de cette SUP.

Ainsi, les différents projets (nouvelles constructions, extensions, aménagements des constructions existantes, changement de destinations des biens...), implantés dans les zones inondables définies dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) des bassins du Chassezac et de la Cèze, devront respecter les différentes prescriptions énoncées dans le règlement dudit Plan à savoir :

- les prescriptions communes à l'ensemble des zones inondables ;
- les prescriptions particulières applicables aux zones de risque d'inondation fort et/ou modéré (respectivement zones rouges et bleues) ;
- les prescriptions particulières applicables aux secteurs hors zone inondable (zones blanches).

ATLAS DES ZONES INONDABLES DU BASSIN VERSANT DE L'ARDECHE

La commune de Villefort est également couverte par l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Ardèche qui définit, à partir d'une approche hydrogéomorphologique, l'emprise maximale des champs d'expansion des crues des différents cours d'eau : *voir cartographie jointe en annexe du PLU*.

Ainsi, conformément à la stratégie départementale relative à la prise en compte du risque inondation dans les demandes d'urbanisme et validée par le Préfet de la Lozère le 1^{er} septembre 2015, **toute construction d'équipements sensibles utiles à la gestion de crise (centres de secours, mairies, gendarmeries...) et d'établissements pouvant présenter des difficultés d'évacuation (crèches, hôpital, établissements de soins et d'enseignements, maison de retraite...) est interdite dans les différents champs d'expansion des crues des cours d'eau identifiés dans l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de l'Ardèche, y compris au droit des zones couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.**

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le territoire de Villefort n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques (PPR) Mouvement de terrain approuvé. Toutefois, la commune a fait l'objet d'une étude de définition de l'aléa.

Les cartographies produites par le CEREMA (ex CETE) ont permis de qualifier et de cartographier trois types d'aléas mouvement de terrain :

- Eboulement/chute de blocs/chute de pierres ;
- Glissement ;
- Effondrement/affaissement/tassement.

Le zonage final permet de hiérarchiser chaque type d'aléa en trois niveaux :

- Faible à modérément faible ;
- Modéré ;
- Elevé à très élevé.

PRINCIPES D'URBANISATION EN FONCTION DES ALEAS

Ces principes d'urbanisations sont basés sur la stratégie de prise en compte du risque mouvements de terrain dans le département de la Lozère de la DDT de Lozère.

Aléa Chutes de blocs - Principes d'urbanisation en fonction du niveau d'aléa

Chutes de blocs	Constructions nouvelles interdites	Constructions nouvelles autorisées avec prescriptions
Elevé – très élevé	X	
Modéré	X	
Faible – modérément faible		X

Aléa Glissement ou effondrement / affaissement / tassement - Principes d'urbanisation en fonction du niveau d'aléa

Glissement Ou Effondrement/ Affaissement/ Tassement	Constructions nouvelles à proscrire sauf si réalisation d'une étude complémentaire plus précise permettant de requalifier une partie de l'aléa en aléa faible à modérément faible	Constructions nouvelles autorisées avec prescriptions
Elevé – très élevé	X	
Modéré	X	
Faible – modérément faible		X

PRESCRIPTIONS COMMUNES A L'ENSEMBLES DES ZONES D'ALEAS

Dans l'ensemble des zones d'aléas, peuvent être autorisés :

- Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures publiques de transports, sous conditions de ne pas aggraver le risque ou ses effets ;
- Les ouvrages ou outillages nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable, au fonctionnement des services publics, station d'épuration, station de pompage, réseaux d'eau et d'assainissement, réseaux électriques et téléphoniques, à la mise en valeur des ressources naturelles, sous conditions de garantir la prise en compte de l'aléa géologique identifié et d'être réalisés dans les règles de l'art ;
- Les travaux et installations destinés à réduire ou à inhiber les conséquences de l'aléa géologique.

CAS DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

*En zones d'aléas modéré, élevé à très élevé (zones **rouges** et **orange**)*

Les constructions nouvelles sont interdites.

*En zones d'aléas faible à modérément faible (zones **vertes**)*

Les constructions nouvelles sont autorisées, sous réserve de mise en œuvre de certaines prescriptions adaptées aux phénomènes en présence (ex. façades aveugles, gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, clôtures (pour chutes de blocs), etc.).

CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

*En zones d'aléas modéré, élevé à très élevé (zones **rouges** et **orange**)*

L'adaptation et l'extension des constructions existantes peuvent être admises, dans les conditions suivantes :

- Les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions tels que les travaux de maintenance, toiture) ; les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie ; les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes handicapées ; les modifications d'aspect des bâtiments existants ; l'aménagement des combles ; sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires ;
- L'extension de construction et immeubles d'habitation existant ;
- L'extension des bâtiments agricoles, des bâtiments d'activités artisanales, industrielles et commerciales existants ;
- La construction d'annexes non habitables (par exemple les garages, les abris de jardin) ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente, attenante ou disjointes du bâtiment principal.

Dans tous les cas, un changement de destination ou d'affectation de biens et constructions ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens suivants la hiérarchie décroissante ci-dessous :

1. Equipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite, bâtiments utiles à la gestion de crise...) ;
2. Habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat ou industrie, constructions publiques accompagnant la vie locale (salle des fêtes, équipements sportifs)
3. Bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, grange, remise, annexe.

L'ensemble des travaux et aménagements visés ci-dessus, y compris les changements de destination, ne doivent pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité et du nombre de personnes exposées (exemple : création de logement supplémentaire).

Cas particulier de l'aléa chutes de blocs

L'extension du bâti existant et la construction d'annexe est limitée à 20 m² de surface de plancher et devra se situer à l'opposé du versant par rapport à la construction existante. Une seule extension de ce type sera tolérée par unité foncière (ou même propriété).

Pour les bâtiments d'activités agricoles, industrielles, artisanales et commerciales, la construction d'annexes fonctionnelles (entrepôt, mise aux normes, etc.) de surface mesurée peut être admise sous réserve de faire l'objet d'un renforcement vis-à-vis de l'aléa du côté de la falaise (par exemple mur en béton armé, renforcement de la toiture) et de ne pas comporter d'ouverture à l'amont.

En zones d'aléas faible à modérément faible (zones **vertes**)

Tous les travaux d'extension et de rénovation sur les constructions existantes sont autorisées sous réserve de mise en œuvre de certaines prescriptions adaptées aux phénomènes en présence (ex. façades aveugles, gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, clôtures (pour chutes de blocs), etc.).

CAS DE LA REHABILITATION DES RUINES

En zones d'aléas modéré, élevé à très élevé (zones **rouges et orange**)

Afin d'éviter l'exposition de personnes supplémentaires aux risques, la réhabilitation des ruines est interdite, à l'exception de celles visant un objectif de protection du patrimoine bâti existant, sans occupation humaine.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A L’ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Villefort est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (exposition faible). Les documents relatifs à ce risque figurent en annexe 5.5 du PLU.

Dans les zones d'exposition faible au "retrait gonflement des argiles", l'extension de l'urbanisation n'est pas interdite. Il est demandé :

- de prendre toutes les mesures nécessaires pour que la conception des projets de constructions et l'aménagement des abords tiennent compte de cet aléa ;
- de procéder à une reconnaissance de sol (étude géotechnique) afin :
 - de déterminer avec certitude la nature du terrain ;
 - de définir les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis de ce risque.

Au-delà des règles d'urbanisme, l'attention des constructeurs est attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte de l'aléa "retrait gonflement des argiles" et des risques liés à celui-ci (fissuration en façade du bâtiment, dislocation des dallages et des cloisons, rupture des canalisations, distorsions des portes et des fenêtres...).

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de la commune où les constructions ont une densité forte et sont disposées en ordre continu avec une implantation préférentielle à l'alignement. Elle a vocation principale d'habitat mais peut également recevoir des commerces, services et équipements.

Les constructions peuvent être réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, opération groupée, association foncière urbaine) à vocation principale d'habitat.

Dans cette zone, sera recherchée une mise en valeur du patrimoine architectural.

La zone UA est concernée, en totalité ou pour partie par :

- Les risques inondations du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des bassins de Chassezac et de la Cèze repéré au règlement graphique-plans de zonage et joint en annexe 5.1.3 du PLU, ainsi que de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Ardèche (voir cartographie jointe en annexe 5.11 du PLU). Les dispositions spécifiques à ces risques sont aussi rappelées au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les risques inondation » du présent règlement écrit.
- Le risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement écrit.
- Un aléa retrait-gonflement des argiles (exposition faible) : se référer au Titre III « Dispositions applicables à l'aléa retrait-gonflement des argiles » du présent règlement écrit, ainsi qu'à l'annexe 5.5 du PLU.
- Les linéaires le long desquels les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée est interdit.
- Des éléments de patrimoine bâti, repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UA 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service, correspondant à la sous-destination « Autres hébergements touristiques » de type parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs (HLL) ;
- Les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée le long des linéaires repérés au règlement graphique (plan de zonage) ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UA.1.2.
- L'ouverture de mines et carrières,
- Les parcs éoliens.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite. Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

UA 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UA 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU. Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement.

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La zone UA est en partie concernée par le quartier dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale. Ainsi, le long des linéaires délimités au règlement graphique (plans de zonage), le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée est interdit.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UA 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3, soit 4 niveaux maximum.

UA 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de façon à conserver ou créer un front bâti continu le long de la voie.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale notamment due à la topographie ou à la configuration des parcelles, les constructions pourront s'implanter en retrait, sous réserve qu'un mur de clôture soit édifié à l'alignement de manière à rétablir un ordre continu de limite. Ces murs feront l'objet d'un traitement en maçonnerie enduite ou en pierre en harmonie avec les éléments des propriétés voisines dont ils assurent la continuité. La hauteur des murs de clôture ne pourra excéder 2 mètres.

UA 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le choix de l'implantation des constructions doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins avec l'objectif de conserver le caractère dominant du bâti central.

Les constructions seront implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Une implantation avec un recul minimum de 2 mètres pourra être autorisée, sous réserve que la continuité bâtie sur rue ou place soit assurée par un mur de clôture d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un mur et d'une grille n'excédant pas cette hauteur. Ces murs feront l'objet d'un traitement en maçonnerie enduite ou en pierre en harmonie avec les éléments des propriétés voisines dont ils assurent la continuité.

UA 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du C.U.)

1) Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

2) Les toitures

La pente des toitures doit respecter un minimum de 40°, de manière à favoriser un bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures.

3) Les couleurs

La monochromie des façades devra s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

4) Les ouvertures

Les fenêtres seront de forme rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

5) Les clôtures

Les éventuelles clôtures et les murs de maçonnerie admis devront s'harmoniser avec les constructions auxquelles ils se rapportent et le bâti existant.

6) Les enseignes

L'ensemble des enseignes devra respecter les dispositions réglementaires relatives à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les enseignes seront appliquées sur la façade du bâtiment et devront s'intégrer harmonieusement dans le rythme des façades.

UA 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 du présent règlement écrit.

Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

UA 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

UA 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Les bâtiments publics devront prévoir des emplacements pour les deux-roues.

UA 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA 7.1 - Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

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

UA 7.2 - Voirie

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

UA 8.1 – Eau potable

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

UA 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

UA 8.3 – Eaux pluviales

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

UA 8.4 – Électricité et télécommunications

Pour les constructions nouvelles, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

Pour l'aménagement d'un immeuble existant ou pour les constructions neuves adjacentes à un bâtiment existant, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication pourront être réalisés par des câbles posés sur la façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

UA 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone d'extension pavillonnaire de densité faible à moyenne qui correspond au développement récent de l'urbanisation. Les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle a vocation à recevoir des habitations individuelles ou collectives, isolées ou groupées mais peut également accueillir les activités nécessaires à la vie urbaine (commerces, services, équipements). Elle comprend également des hébergements touristiques ponctuels.

Elle comprend les secteurs **UBy** dans lesquels les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome.

La zone UB est concernée, en totalité ou pour partie par :

- Les risques inondations du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des bassins de Chassezac et de la Cèze repéré au règlement graphique-plans de zonage et joint en annexe 5.1.3 du PLU, ainsi que de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Ardèche (voir cartographie jointe en annexe 5.11 du PLU). Les dispositions spécifiques à ces risques sont aussi rappelées au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les risques inondation » du présent règlement écrit.
- Le risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement écrit.
- Un aléa retrait-gonflement des argiles (exposition faible) : se référer au Titre III « Dispositions applicables à l'aléa retrait-gonflement des argiles » du présent règlement écrit, ainsi qu'à l'annexe 5.5 du PLU.
- Des éléments de patrimoine bâti, repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
- Des éléments de patrimoine végétal (alignements d'arbres) à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UB 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,

- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UB.1.2.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture de mines et carrières,
- Les parcs éoliens.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite. Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

UB 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UB 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU. Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement.

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65% de la superficie du terrain d'assiette.

UB 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2, soit 3 niveaux maximum.

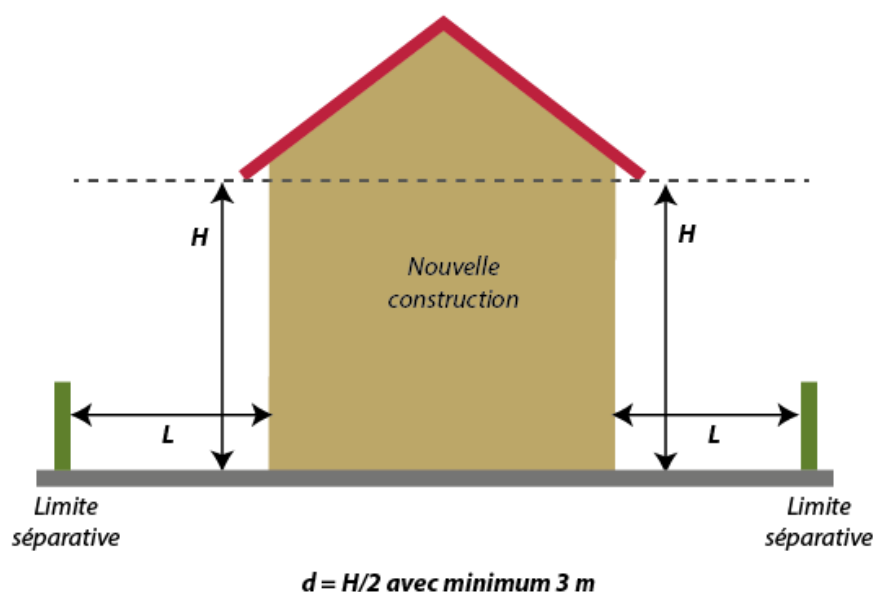
UB 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le choix de l'implantation du projet doit être adapté à l'implantation des bâtiments voisins existants et respecter le caractère dominant du quartier.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier ou selon un retrait minimal de 3 mètres à partir de l'alignement.

UB 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).



Toutefois, une implantation en limite parcellaire pourra être admise pour les bâtiments et parties de bâtiments n'excédant pas une hauteur totale de 3,50 mètres.

Pour les opérations d'ensemble, des implantations différentes pourront être admises dans la mesure où elles permettent d'affirmer une composition urbaine intéressante. La distance des bâtiments par rapport aux limites parcellaires ne pourra toutefois pas être inférieure à 2 mètres.

UB 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le choix de l'implantation des bâtiments sur le même terrain doit être établi dans un souci de composition harmonieuse des volumes et d'une bonne organisation de l'espace libre.

Une distance d'un minimum de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes et dépendances.

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du C.U.)

1) Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

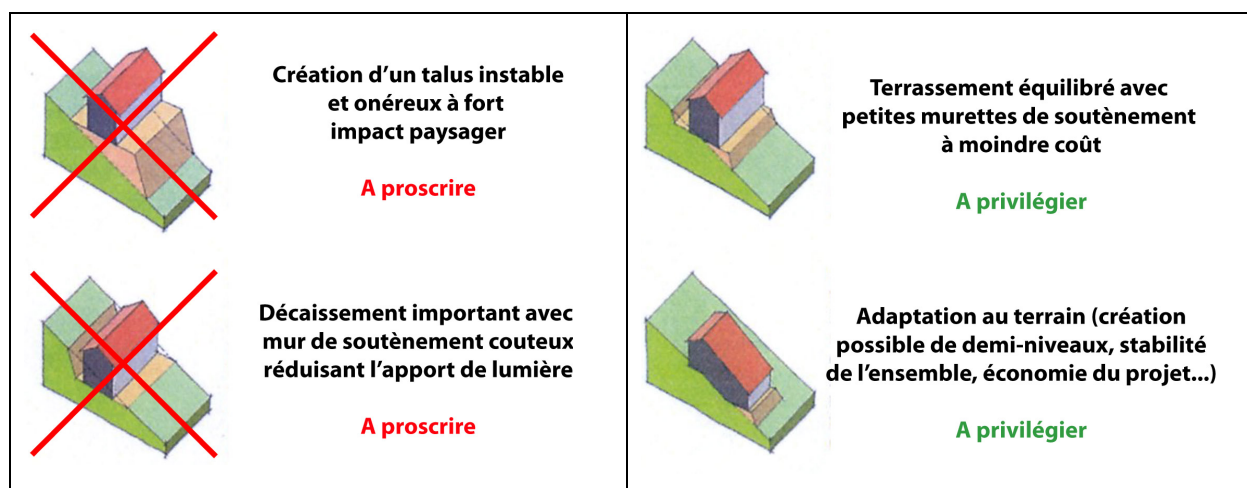
L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

1) Insertion dans la pente

Un terrain en pente n'est pas un obstacle à la construction mais il est indispensable de modifier le moins possible la topographie du terrain. C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (cf. schémas ci-dessous).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

2) Les toitures

Les toits plats sont admis. Pour les autres types de toitures, leur pente doit respecter un minimum de 35%, de manière à favoriser un bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures. Une harmonie de couleur avec celle des toits avoisinants doit être respectée.

3) Les couleurs

La monochromie des façades devra s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

4) Les clôtures

Les styles et les matériaux des clôtures devront s'harmoniser avec ceux des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder de 2 mètres (qu'il s'agisse d'un mur seul, d'un muret surmonté de grille ou de grillage, ou de grille ou grillage seuls) et pourront être doublées d'une haie végétale. L'utilisation de matériaux dits « de fortune » (tôle, etc.) sont interdits.

S'ils ne sont pas réalisés en pierres, les murs devront être recouvert d'un enduit harmonisé avec celui de la construction. Les portes, portillons et portails seront également conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

5) Les ouvertures

Les fenêtres seront de forme rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

6) Les enseignes

L'ensemble des enseignes devra respecter les dispositions réglementaires relatives à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

Les enseignes seront appliquées sur la façade du bâtiment et devront s'intégrer harmonieusement dans le rythme des façades.

UB 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 du présent règlement écrit.

Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les éléments du patrimoine végétal (alignements d'arbres) repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

UB 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres des parcelles privatives devront être aménagés et plantés.

Les groupements d'habitations devront être organisés de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille de l'opération. La superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 15 % de la surface du terrain.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

UB 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur des emplacements prévus à cet effet.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places de stationnement par logement, qu'elles soient situées dans un garage ou à l'air libre,
- **Pour les constructions destinées au commerce et activités de service** :
 - o **Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros ou aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de vente,
 - o **Pour les constructions destinées aux hôtels** : 1 place de stationnement par chambre,
 - o **Pour les autres constructions destinées au commerce et activités de service (restauration, cinéma, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, autres hébergements touristiques)** : un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil de l'établissement,

- **Pour les constructions destinées au bureau** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de l'établissement.
- **Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : une surface affectée au stationnement au moins égale au quart de la surface de plancher de l'établissement.

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

UB 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB 7.1 - Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

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

UB 7.2 - Voirie

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

UB 8.1 – Eau potable

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

UB 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs UBy, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

UB 8.3 – Eaux pluviales

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

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

UB 8.4 – Électricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

UB 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques commerciales, artisanales et de services, incompatibles avec la proximité d'habitations.

Les constructions peuvent être réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, opérations groupées, association foncière urbaine) à usage d'activités.

La zone UE est concernée, en totalité ou pour partie par :

- Les risques inondations du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des bassins de Chassezac et de la Cèze repéré au règlement graphique-plans de zonage et joint en annexe 5.1.3 du PLU, ainsi que de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Ardèche (voir cartographie jointe en annexe 5.11 du PLU). Les dispositions spécifiques à ces risques sont aussi rappelées au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les risques inondation » du présent règlement écrit.
- Le risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement écrit.
- Un aléa retrait-gonflement des argiles (exposition faible) : se référer au Titre III « Dispositions applicables à l'aléa retrait-gonflement des argiles » du présent règlement écrit, ainsi qu'à l'annexe 5.5 du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UE 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UE 1.2 ci-après,
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UE.1.2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture de mines et carrières ;
- Les parcs éoliens.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite. **Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.**

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

UE 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions destinées à l'habitation exclusivement pour les personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et la gestion des installations ou pour un logement de fonction lié à l'activité présente sur le site et à condition que :
 - o le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activité ;
 - o sa surface soit limitée à 80 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UE 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU. **Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.**

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement.

ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UE 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur sera prise du terrain naturel le plus bas.

- **Pour les constructions destinées au commerce et activités de service ou aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire :**

La hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités, sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

- **Pour les autres constructions :**

La hauteur des constructions est limitée à R+2, soit 3 niveaux maximum.

UE 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres à partir de l'alignement.

UE 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

En bordure des autres zones excepté la zone AUe, les constructions à usage d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

UE 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du C.U.)

1) Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

Les dépôts seront réalisés de préférence à l'arrière des bâtiments. A défaut, toutes mesures seront prises pour favoriser leur intégration (plantations, clôtures...).

2) Les toitures

Les toits plats sont admis. Pour les autres types de toitures, leur pente doit respecter un minimum de 35%, de manière à favoriser un bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures. Une harmonie de couleur avec celle des toits avoisinants doit être respectée.

3) Les enseignes

L'ensemble des enseignes devra respecter les dispositions réglementaires relatives à la publicité et aux enseignes visibles des voies ouvertes à la circulation publique.

UE 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UE 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE UE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des plantations d'alignements devront être prévues pour masquer les dépôts de matériaux.

Des bouquets d'arbres de volume adapté seront plantés devant les bâtiments de grandes dimensions afin d'atténuer leur échelle par des coupures vertes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour deux emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

UE 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur.

Il est notamment exigé au minimum :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places de stationnement par logement, qu'elles soient situées ou non dans un garage,
- **Pour les constructions destinées au commerce et activités de service** :
 - o **Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, au commerce de gros ou aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de vente,
 - o **Pour les constructions destinées à la restauration** : un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil de l'établissement,
 - o **Pour les constructions destinées aux hôtels** : 1 place de stationnement par chambre,
- **Pour les constructions destinées au bureau et à la fonction d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de l'établissement.
- **Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : une surface affectée au stationnement au moins égale au quart de la surface de plancher de l'établissement.

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

UE 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE 7.1 - Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

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

UE 7.2 - Voirie

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

UE 8.1 – Eau potable

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

UE 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

UE 8.3 – Eaux pluviales

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

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

Tout nouveau parking devra être équipé d'un séparateur hydrocarbures afin de traiter les eaux pluviales avant leur rejet.

UE 8.4 – Électricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

Les réseaux établis dans le périmètre d'opérations d'ensemble seront obligatoirement réalisés en souterrain par les lotisseurs ou promoteurs.

UE 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond aux secteurs accueillant des équipements à vocation d'enseignement, sportive et/ou de loisirs (stade, terrains de tennis, gymnase, ...).

La zone UP est concernée, en totalité ou pour partie par :

- Les risques inondations du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des bassins de Chassezac et de la Cèze repéré au règlement graphique-plans de zonage et joint en annexe 5.1.3 du PLU, ainsi que de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Ardèche (voir cartographie jointe en annexe 5.11 du PLU). Les dispositions spécifiques à ces risques sont aussi rappelées au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les risques inondation » du présent règlement écrit.
- Le risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement écrit.
- Un aléa retrait-gonflement des argiles (exposition faible) : se référer au Titre III « Dispositions applicables à l'aléa retrait-gonflement des argiles » du présent règlement écrit, ainsi qu'à l'annexe 5.5 du PLU.
- Des éléments de patrimoine végétal (alignements d'arbres) à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UP 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UP 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'habitation, excepté celles admises sous conditions à l'article UP 1.2 ci-dessous,
- Les constructions destinées au commerce et activités de service,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime,
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UP1.2.
- Les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture de mines et carrières,
- Les parcs éoliens.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite. Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

UP 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation, destinées à l'hébergement d'urgence.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UT 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU. **Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.**

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement.

ARTICLE UP 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UP 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UP 3.1 – Emprise au sol

Non règlementé

UP 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

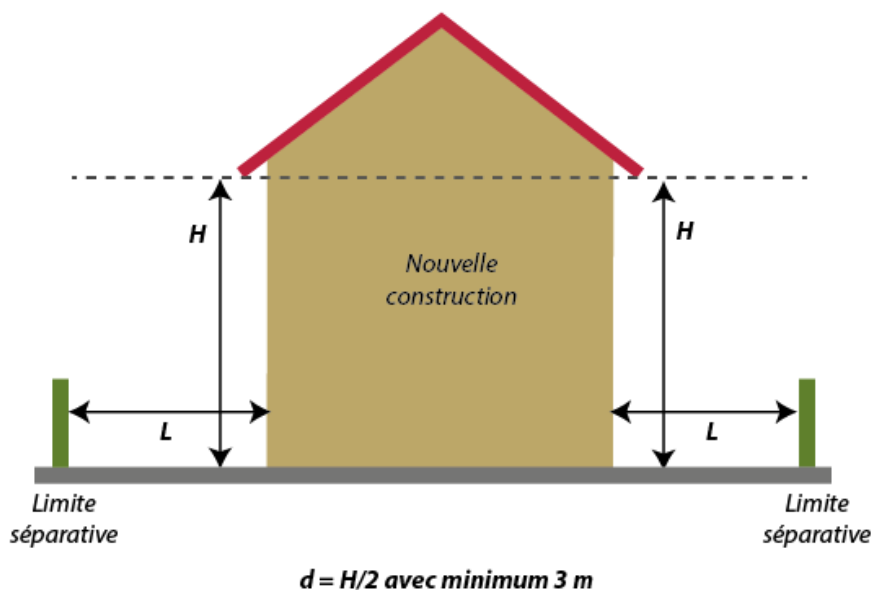
La hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage naturel et urbain environnant.

UP 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier, soit selon un retrait minimal de 5 mètres à compter de l'alignement.

UP 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).



UP 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

ARTICLE UP 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du C.U.)

1) Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

2) Les couleurs

Les couleurs des constructions devront s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

UP 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments du patrimoine végétal (alignements d'arbres) repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

UP 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE UP 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

ARTICLE UP 6 – STATIONNEMENT

UP 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, à l'intérieur des terrains.

La demande d'autorisation d'urbanisme devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur.

Il est notamment exigé au minimum :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place de stationnement par logement.
- **Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : une surface affectée au stationnement au moins égale au quart de la surface de plancher de l'établissement.

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

UP 6.2 – Stationnement des vélos

Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UP. 7.1 - Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

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

UP. 7.2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE UP 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

UP. 8.1 – Eau potable

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

UP. 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

UP. 8.3 – Eaux pluviales

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

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

UP. 8.4 – Électricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain sur les parcelles privées comme sur le domaine public.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

UP. 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur économique et environnementale des terres agricoles.

La zone A est concernée, en totalité ou pour partie par :

- Les risques inondations du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des bassins de Chassezac et de la Cèze repéré au règlement graphique-plans de zonage et joint en annexe 5.1.3 du PLU, ainsi que de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Ardèche (voir cartographie jointe en annexe 5.11 du PLU). Les dispositions spécifiques à ces risques sont aussi rappelées au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les risques inondation » du présent règlement écrit.
- Le risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement écrit.
- Un aléa retrait-gonflement des argiles (exposition faible) : se référer au Titre III « Dispositions applicables à l'aléa retrait-gonflement des argiles » du présent règlement écrit, ainsi qu'à l'annexe 5.5 du PLU.
- Un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, listé en annexe n°1 du règlement et repéré au règlement graphique (plan de zonage).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

A 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations sans lien de nécessité avec l'exploitation agricole ou avec des équipements collectifs ou des services publics, dès lors que ceux-ci ne sont pas compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation, qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service, à l'exception de celles mentionnées à l'article A1.2,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les installations classées non agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée.
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article A.1.2.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

- L'ouverture de mines et carrières.
- Les parcs éoliens.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite. Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

A 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la mesure où elles sont implantées soit :
 - o Dans le cadre du siège de l'exploitation,
 - o Dans le cadre d'un regroupement avec des constructions existantes,
 - o Dans un site sans intérêt particulier dans lequel elles sont bien intégrées.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements liés à l'exploitation (avec équipements sanitaires).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées aux activités admises par le présent article, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour les zones d'habitation proches.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article A 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU. Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement.

Pour le bâtiment identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, listé en annexe n°1 du règlement et repéré au règlement graphique (plans de zonage) : le changement de destination du bâtiment est admis vers de l'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

A 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point haut de référence correspond à l'égout du toit. En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

- **Pour les constructions et installations :** la hauteur des bâtiments sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités, sans pouvoir excéder 10 mètres.
- **Pour les constructions destinées à l'habitation :** la hauteur des bâtiments ne pourra excéder R+1, soit deux niveaux maximum.

A 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation et d'activités doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

A 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

A 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du C.U.)

1) Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, en volumes et en proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

2/ Constructions nécessaires à l'exploitation agricole

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

Les caractéristiques architecturales des bâtiments, les matériaux et les couleurs à employer devront s'inspirer des constructions traditionnelles.

Tout usage de matériau réfléchissant sera exclu. Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être crépi ou revêtu de bardage. La tôle galvanisée ou les bacs aciers doivent être pré laqués.

3/ Constructions destinées à l'habitation

1) Les toitures

Les toits plats sont admis. Pour les autres types de toitures, leur pente doit respecter un minimum de 35%, de manière à favoriser un bon écoulement des eaux pluviales et à éviter un fort enneigement des toitures. Une harmonie de couleur avec celle des toits avoisinants doit être respectée.

2) Les couleurs

La monochromie des façades devra s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

3) Les clôtures

Les styles et les matériaux des clôtures doivent s'harmoniser avec ceux des façades des constructions voisines et le paysage environnant.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.20 m. Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles seront constituées de matériaux naturels, comme le bois. L'utilisation de matériaux dits « de fortune » (tôle, etc.) sont interdits. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.

Les portes, portillons et portails seront également conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

4) Les ouvertures

Les fenêtres seront de forme rectangulaire, le côté le plus long étant vertical.

A 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non réglementé.

A 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La construction de bâtiment pourra être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, en vue d'une meilleure intégration au site.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

A 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 7.1 - Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

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

A 7.2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

A 8.1 – Eau potable

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

A défaut de réseau public, une alimentation individuelle en eau par captage, forage ou puits peut être admise, sous réserve du respect des exigences réglementaires.

A 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas de réseau insuffisant ou d'absence du réseau, les constructions doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

A 8.3 – Eaux pluviales

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

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

A 8.4 – Électricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements doivent être effectués le plus discrètement possible.

A 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à des espaces naturels ou forestiers à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

Elle comprend :

- **Le secteur Nc**, correspondant à l'emprise du cimetière municipal et à son extension ;
- **Le secteur Nl**, correspondant à la zone de loisirs, de pêche et de baignade au bord du Lac de Villefort ;
- **Le secteur Nt**, correspondant au camping des Sédariès.

La zone N est concernée, en totalité ou pour partie par :

- La bande de 300 mètres autour des rives du Lac de Villefort au titre de l'article L122-12 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les risques inondations du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des bassins de Chassezac et de la Cèze repéré au règlement graphique-plans de zonage et joint en annexe 5.1.3 du PLU, ainsi que de l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Ardèche (voir cartographie jointe en annexe 5.11 du PLU). Les dispositions spécifiques à ces risques sont aussi rappelées au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les risques inondation » du présent règlement écrit.
- Le risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plan de zonage) et qui fait l'objet à ce titre de dispositions spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement écrit.
- Un aléa retrait-gonflement des argiles (exposition faible) : se référer au Titre III « Dispositions applicables à l'aléa retrait-gonflement des argiles » du présent règlement écrit, ainsi qu'à l'annexe 5.5 du PLU.
- Des risques miniers : se référer à l'annexe 5.12 du PLU.
- Des éléments de patrimoine bâti, repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme, au sein des périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable des Lèches et de Sédariès.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

N 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles définies à l'article N 1.2 en secteur Nt ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service, à l'exception des autres hébergements touristiques en secteur Nt ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition) ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), quel que soit leur régime ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Le stationnement isolé des caravanes quelle qu'en soit la durée ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article N.1.2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture de mines et carrières ;
- Les parcs éoliens.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite. Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement, est strictement interdite.

N 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En dehors des secteurs Nc et Nl, et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité (notamment pour la lutte contre l'incendie), à la gestion ainsi qu'à l'ouverture au public de ces espaces ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les aires naturelles de camping-cars ;
- L'extension mesurée des habitations existantes, à la date d'approbation de la révision du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale de 180 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire et doit être réalisée en une seule fois ;
- Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de deux annexes maximum et de 30 m² d'emprise au sol au total, à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation ;
- Les piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communale ;

En secteur Nt, sont également admises :

- Les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises par le présent article et sous réserve qu'elles soient réalisées simultanément ou ultérieurement à ces activités et sur le même terrain. En tout état de cause, la surface affectée à l'habitation ne pourra excéder la surface affectée à l'activité.

En secteur Nl, peuvent être admis :

- un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux ;
- des équipements et aménagements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée.

En secteur Nc :

- Seuls les aménagements et les constructions liés à l'activité et à l'entretien du cimetière peuvent être admis.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article N 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU. **Il convient de se référer également au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par les inondations » du présent règlement.**

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain, repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque de mouvement de terrain » du présent règlement.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol est non règlementée, excepté pour les annexes et piscines des habitations existantes dont l'emprise au sol maximale est fixée à :

- 30 m² pour les annexes aux habitations existantes ;
- 40 m² pour les piscines des habitations existantes.

N 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet.

En sont exclus, les ouvrages techniques, antennes, cheminées et autres superstructures.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

Les extensions admises ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

En secteur Nt :

La hauteur des constructions sera liée aux nécessités de fonctionnement des activités sans pouvoir excéder une hauteur maximale de 10 mètres au faîtage et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage naturel et urbain environnant.

N 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

En secteur Nt :

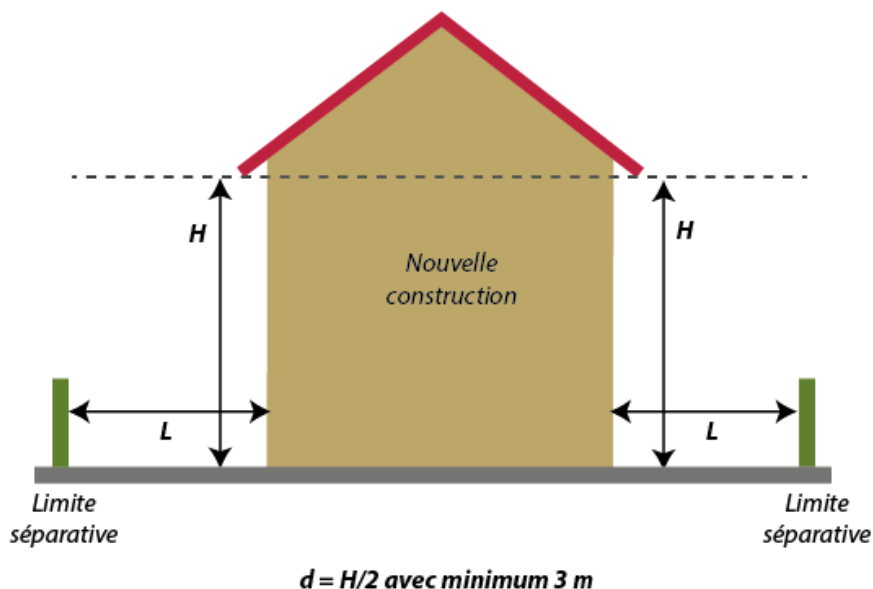
Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à créer ou à modifier, soit selon un retrait minimal de 5 mètres à compter de l'alignement.

N 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé, à l'exception du secteur Nt.

En secteur Nt :

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).



N 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé, à l'exception du secteur Nt.

En secteur Nt :

Une distance minimale de 4 mètres doit être respectée entre l'implantation de deux bâtiments non contigus sur une même propriété, à l'exception des annexes.

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111-21 du C.U.)

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

En secteur Nt :

1) Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur dans lequel elles sont implantées.

Une architecture de facture moderne de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de la commune, ni à l'harmonie des paysages.

2) Les couleurs

Les couleurs des constructions devront s'harmoniser avec les teintes naturelles du site et du bâti existant environnant. Sont interdites les façades et clôtures de couleur vive ou criarde.

3) Clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximum de 1.20 m. Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles seront constituées de matériaux naturels, comme le bois. L'utilisation de matériaux dits « de fortune » (tôle, etc.) sont interdits. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune

Les portes, portillons et portails seront également conçus en harmonie avec la clôture et la construction existante.

N 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 du présent règlement écrit.

Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

N 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aux abords des constructions, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En secteur Nt :

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois emplacements.

En tout état de cause, les plantations réalisées seront d'essence locale et leur choix et mode d'implantation seront adaptés à la végétation locale et à la constitution du paysage environnant.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

N 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

En secteur Nt :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, à l'intérieur des terrains.

Il sera notamment exigé au minimum :

- **Pour le camping** : 1 place de stationnement par emplacement,
- **Pour les constructions destinées à la restauration** : un nombre de places de stationnement au moins égal au quart de la capacité d'accueil de l'établissement,
- **Pour les constructions destinées à l'habitation (logement de fonction)** : 1 place de stationnement par logement.

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

N 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N. 7.1 - Accès

Pour être constructibles, les terrains doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée carrossable et ouverte à la circulation générale, que cet accès soit assuré directement ou par le biais d'un passage aménagé sur le fonds voisin (servitude de passage). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès (notamment en matière de visibilité).

L'accès ne doit pas rendre plus difficile la circulation publique automobile ou piétonne ou l'utilisation des matériels de lutte contre les incendies.

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

N. 7.2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

N. 8.1 – Eau potable

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

N. 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs individuels correspondant à la réglementation en vigueur.

N. 8.3 – Eaux pluviales

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

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

N. 8.4 – Électricité et télécommunications

Dans la mesure du possible, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis en souterrain, sur le domaine public comme sur les parcelles privées.

En cas contraire, les raccordements se feront le plus discrètement possible.

N 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

LEXIQUE

Accès direct :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Alignement :

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 3.3 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe :

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

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Artisanat :

Voir « Destinations ».

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping, Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-41 et R.111-42 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, 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.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

Chaussée :

Partie d'une rue ou d'une route aménagée pour la circulation automobile.

Clôtures :

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction :

Une construction est un 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 et 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.

Destinations : La liste par destination (et sous-destinations) ci-après est fournie à titre indicatif.

Voir arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Exploitation agricole et forestière

- **Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
- **Exploitation forestière :** constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation :

- **Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement :** constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service :

- **Artisanat et commerce de détail :** constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **Restauration :** constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- **Commerce de gros :** constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle: constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hôtels: constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
- Autres hébergements touristiques: constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
- Cinéma: toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés: constructions destinées à assurer une mission de service public (une partie substantielle de la construction étant dédiée à l'accueil du public), notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés: constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale: équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacles: constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs: équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
- Lieux de culte: constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Autres équipements recevant du public: équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics », recouvre notamment des salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

- Industrie: Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités 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 (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- Entrepôt: constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- Bureau: constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Centre de congrès et d'exposition: constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums à titre payant.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne: constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article R.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions) :

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

Emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

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

Façade :

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

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Industrie

Voir « destinations ».

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain :

Les 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 ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

Niveau :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 3.2 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs constructions avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les lotissements soumis à permis d'aménager,
- Les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Piscines :

Les règles de prospect énoncées dans les articles 3.3 et 3.4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

PPRI :

Plan de Prévention des Risques Inondation (annexé au PLU).

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière" :

Îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Règlement graphique :

Les mentions faites au règlement graphique correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme (cf pièce 4.2 du PLU).

Restauration :

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Recul :

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au bâtiment à édifier.

Retrait :

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale de tout point du bâtiment à édifier jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Réhabilitation :

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services :

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface de plancher¹ :

D'après l'article R 112-2 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 terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des 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 manœuvre ;
- 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 L231-1 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 celliers, annexes 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 de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;

¹ La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse :

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Voie :

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit être ouverte à la circulation publique. Les voies recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin...).

Voie ou emprise publique :

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.

ANNEXE N°1 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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.** Le changement de destination est 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.*

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conformément à l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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 ».

LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Numéro	Références cadastrales	Descriptif	Photographie
1	C 139	Bâtiment initialement agricole, situé au nord du Mas de l'Affenadou Nouvelle destination envisagée : habitation	

ANNEXE N°2 - ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU référence plusieurs éléments de patrimoine bâti, en vue de garantir leur préservation. Ils sont repérés aux plans de zonage (plans n°4.2.1 et 4.2.2).

Le Plan Local d'Urbanisme peut, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».

Numéro	Désignation	Références cadastrales
1	L'Eglise Saint-Victorin de Villefort	AC 162
Eglise centrale datant de 1842 à proximité de la mairie et du cimetière. A conserver en l'état.		
		
Source : Office du tourisme, Mont Lozère		

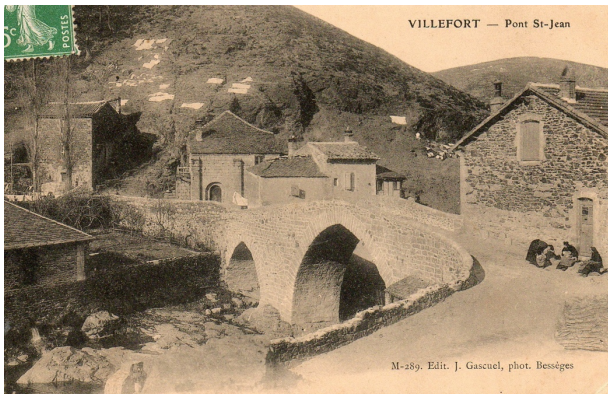
Numéro	Désignation	Références cadastrales
2	Chapelle du Chazalet	AC 88
Chapelle construite avec l'Hospice et la pharmacie. A conserver en l'état.		
		

Numéro	Désignation	Références cadastrales
3	Chapelle Saint-Loup	C 9
Chapelle du XVIème – XVII siècle, en vue protection contre le fléau de la Peste en 1720. A conserver en l'état		
 Source : Office du tourisme, Mont Lozère		

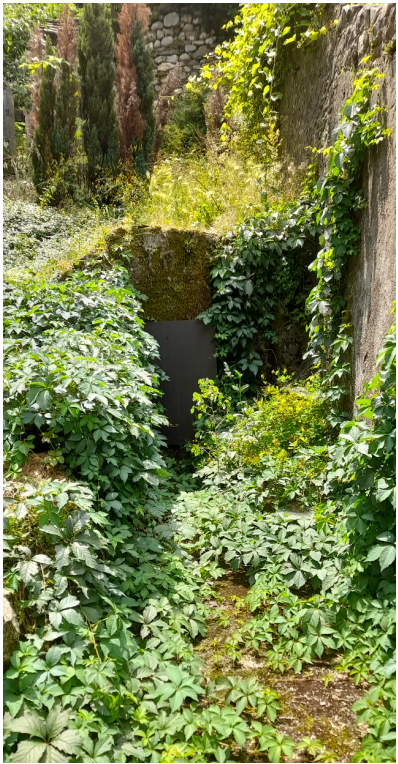
Numéro	Désignation	Références cadastrales
4	Fontaine, Place de l'Ormeau	Domaine public
Fontaine sur la place de l'Ormeau. A conserver en l'état.		
		

Numéro	Désignation	Références cadastrales
5	Fontaine, avenue de la gare	Domaine public
Petite fontaine, située avenue de la gare. A conserver en l'état.		
		

Numéro	Désignation	Références cadastrales
6	Lavoir	AC 328
Lavoir municipal de 1890. A conserver en l'état.		
 Source : Lavoir.org  Source : Lavoir.org		

Numéro	Désignation	Références cadastrales
7	Pont romain	Domaine public
Le long du ruisseau de la Palhères, entre la rue de Rome / Route de Mende et l'impasse du Lavoir. A conserver en l'état.		
 Source : Geneanet (carte postale, 1913)		

Numéro	Désignation	Références cadastrales
8	Mas Imbert « la Demeure »	B 639
Edifice de 1790, résidence du responsable des exploitations minières du secteur de la Borne. A conserver en l'état.		
		

Numéro	Désignation	Références cadastrales
9	Petit puits	AC 267
Puits du XVIIème siècle, rue de la Bourgade. A conserver en l'état.		
		

Numéro	Désignation	Références cadastrales
10	Viaduc de l'Altier	A 65
Viaduc ferroviaire, réalisé lors de la création de la ligne SNCF en 1870. A conserver en l'état		
 Source : Geneanet.org, J. Cellard Bron		