

Département de l'Ardèche

# Saint Etienne de Fontbellon

## Plan Local d'Urbanisme



### IIIa\_Règlement



**Approbation  
Octobre 2009**



**CROUZET URBANISME**

**4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux**

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

**e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)**

# Sommaire

---

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>4</b>
<b>Zone UA.....</b>	<b>5</b>
<b>Zone Ub.....</b>	<b>12</b>
<b>Zone Ud.....</b>	<b>20</b>
<b>Zone Ui.....</b>	<b>29</b>
<b>Zone UL.....</b>	<b>35</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>40</b>
<b>Zone AU.....</b>	<b>41</b>
<b>Zone AUi.....</b>	<b>50</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>57</b>
<b>Zone A.....</b>	<b>58</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>69</b>
<b>Zone N.....</b>	<b>70</b>



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

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

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Etienne de Fontbellon.

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

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

**2 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit. Dans les zones ouvertes à l'habitat, toute demande concernant l'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit et doit être accompagnée d'une notice concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.**

### Rappels

Débroussaillage : L'article L 322-3 du code forestier désigne le propriétaire de l'habitation et de l'installation et ses ayant droit, le décret d'application du 21 décembre 1988 indique que le débroussaillage doit être effectué par la personne qui occupe les lieux, pour sa propre sécurité, qu'il soit propriétaire, locataire ou usufruitier.

Pour les habitations groupées et les lotissements, le débroussaillage des parties privées incombe à l'occupant et celui des parties communes au syndic ou aux gestionnaires de l'ensemble collectif.

Le défrichement est soumis à autorisation (article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme).

## Article 3 – Division du territoire des zones :

---

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

### Zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs à vocation principale d'habitat, déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- **Les zones urbaines dites "zones UA"**, qui correspondent au village historique,
- le secteur UAa, qui correspond au bâti dense des hameaux anciens,
- **Les zones urbaines dites "zones Ub"**, qui correspondent aux zones constructibles au centre de l'espace bâti, dans lesquelles la densité est favorisée.
- **Les zones urbaines dites "zones Ud"**, qui correspondent aux zones constructibles périphériques, dans lesquelles une densité moyenne à faible est favorisée.



Certaines de ces zones sont indicées : l'indice « 1 » (Ud1 par exemple), indique que le recours à l'assainissement non collectif est autorisé, l'indice « s » (UAas par exemple), indique que la zone se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

### **La zone Ui**

Zone constructible au coup par coup, à vocation principale d'activités commerciales et artisanales.

### **La zone UL**

Zone constructible au coup par coup, à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs.

### **Les zones à urbaniser dites "zones AU ouvertes »**

#### **Les zones AU**

Elles correspondent aux secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune, où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation projetée dans les zones AU est un habitat de type intermédiaire. On distingue le secteur AUd, urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble également, mais sur un modèle à dominante résidentielle, comme en zone Ud.

#### **La zone AUi**

La zone AUi est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour la création principale d'activités commerciales. Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

#### Zones Agricoles :

#### **Les zones agricoles dites "zones A".**

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

#### Zones Naturelles :

#### **Les zones naturelles dites "zones N".**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ont été aussi classés en zone naturelle des secteurs partiellement bâtis où le développement de l'urbanisation n'est pas envisagé. On distingue :

- le secteur Ngv, qui correspond à la zone d'accueil des gens du voyage,
- le secteur Ns, qui correspond au périmètre de protection des captages d'eau potable,
- le secteur Ndc, qui correspond au terrain d'assiette de la déchetterie intercommunale.

**Le Plan comporte aussi :**

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux programmes de logements en vue de favoriser la mixité sociale,
- Les éléments du paysage protégés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme. Pour la commune, ces espaces protégés correspondent à des secteurs boisés de fond de vallon. **Dans ces espaces, la destination de boisement des sols devra être maintenue, en dehors des travaux nécessaires aux services publics et aux réseaux publics.**
- les secteurs présentant des risques naturels prévisibles étudiés.

**Article 4 – Adaptations mineures :**

---

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**Article 5 – Bâtiments sinistrés :**

---

En toutes zones, par exception le cas échéant aux dispositions du règlement de la zone qui en interdiraient la réédification, la reconstruction des bâtiments sinistrés, dans le volume ancien et sans changement de destination, est autorisée.

**Article 6 – Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement**

---

**6.1 Annexes**

- Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination **est du domaine fonctionnel** de la construction principale.

**6.2 Clôtures et libre circulation des piétons admise par les usages locaux**

Il rappelle par ailleurs que sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à autorisation.

Une clôture est un ensemble d'ouvrages par lequel est ou peut être clos un héritage. L'article 647 du Code Civil disposant : "Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf exception portée en article 682", les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un P.L.U. ou un règlement de lotissement.

Il convient cependant de préciser que l'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

**6.3 Places de stationnement à réaliser à l'appui des programmes projetés**

Sera appliqué l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme.



## TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

---

Il s'agit des zones urbaines de la commune qui correspondent au vieux village, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. La zone UA est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. On distingue le secteur UAa, qui correspond aux hameaux anciens d'origine agricole.

L'indice « 1 » indique que la zone est à assainissement non collectif, l'indice « s » indique que la zone se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

### Rappels

---

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

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

### Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits:

- les constructions à usage :
  - agricole (sauf exceptions autorisées à l'article UA2),
  - industriel,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

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

---

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage d'activité artisanale non nuisantes pour l'habitat,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole existantes,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

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

---

#### **Accès et voirie**

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.

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

---

#### **– Eau potable :**

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



Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

**Dans le bassin versant du Bourdary, reporté sur les plans de zonage, ou à sa proximité immédiate :** le constructeur devra prévoir un volume de rétention qui sera calculé de la manière suivante (le résultat de la formule donne un volume exprimé en litres) :

**(Surface imperméabilisée<sup>2</sup>/Surface du terrain d'assiette)×50.**

Par exemple, sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface imperméabilisée (toitures, voies d'accès...) de 200 m<sup>2</sup>, le volume de rétention sera de 2000 litres.

A l'exutoire du volume de rétention, Il est imposé un débit de rejet maximal de 80 litres par seconde par hectare. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Toutefois, lorsque le calcul, par application de la formule du premier alinéa, donne un résultat inférieur à 1000 litres, il n'est pas imposé de volume de rétention. Dans ce cas, s'appliquent les mêmes règles que celles définies pour les secteurs situés hors du bassin versant du Bourdary (alinéa ci-dessous). Si des imperméabilisations ultérieures (extensions de bâti...), additionnées aux superficies déjà imperméabilisées, amenaient, par application de la formule, à un résultat supérieur ou égal à 1000 litres, le volume de rétention donné par la formule devra alors être créé.

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

– **Eaux usées :**

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

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

– **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

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

## **Article UA 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

### **Zone UA**

Les constructions devront être édifiées de manière à prolonger ou compléter les fronts de rues existants.

### **Secteur UAa**

Dans le secteur UAa, les constructions pourront s'implanter librement par rapport à l'alignement.

### **Dans l'ensemble de la zone**

Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement.

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

---

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

### **Toutefois :**

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

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

---

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## **Article UA 9 – emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé



## Article UA 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

### Zone UA

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 12 mètres. Toutefois :

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

### Secteur UAa

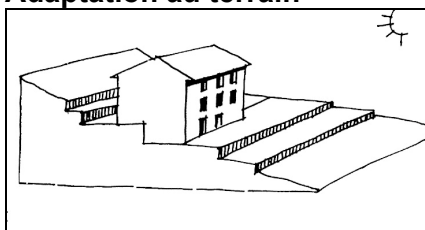
La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

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

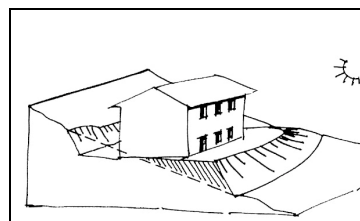
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte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

Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services.

### Adaptation au terrain



OUI



NON

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

Les constructions devront être intégrées à la pente.

## Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc)
- Les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.).

## Composition des façades

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit, finition frotté fin, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes,

Les façades et les bardages en bois sont autorisés.

## Toitures

- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation, dans la tonalité des toitures voisines. Les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%. Les toitures terrasses et l'aménagement et l'extension de bâtiments existants présentant des pentes de toit différentes sont toutefois autorisées,
- les génoises en façade gouttereau sont obligatoires. Dans le cas de la restauration ou de l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, elles seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

## Fenêtres de toit

- Les fenêtres de toit de type vélux ou autres sont autorisées, si elles ne génèrent qu'une faible surépaisseur par rapport au niveau du matériau de couverture.

## Clôtures

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

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 2 m. Le mur devra être enduit ou en pierres apparentes. A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur maximale du mur bahut est portée à de 1 m. L'enduit devra être en harmonie avec le bâtiment principal ou en pierres apparentes.

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

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

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

---

En doublement des clôtures, les haies vives sont autorisées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences locales mélangées à feuilles caduques.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

---

## ZONE Ub

---

Il s'agit des zones urbaines de la commune, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, qui correspondent à des secteurs desservis par les équipements publics existants ou en cours de réalisation.

### Rappel

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

### Article Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits:

- les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

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

---

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

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

---

#### Accès et voirie

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



Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.

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

---

### Eau potable :

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

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

**Dans le bassin versant du Bourdary, reporté sur les plans de zonage, ou à sa proximité immédiate :** le constructeur devra prévoir un volume de rétention qui sera calculé de la manière suivante (le résultat de la formule donne un volume exprimé en litres) :

**(Surface imperméabilisée<sup>2</sup>/Surface du terrain d'assiette)×50.**

Par exemple, sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface imperméabilisée (toitures, voies d'accès...) de 200 m<sup>2</sup>, le volume de rétention sera de 2000 litres.

A l'exutoire du volume de rétention, Il est imposé un débit de rejet maximal de 80 litres par seconde par hectare. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire.



Toutefois, lorsque le calcul, par application de la formule du premier alinéa, donne un résultat inférieur à 1000 litres, il n'est pas imposé de volume de rétention. Dans ce cas, s'appliquent les mêmes règles que celles définies pour les secteurs situés hors du bassin versant du Bourdary (alinéa ci-dessous). Si des imperméabilisations ultérieures (extensions de bâti...), additionnées aux superficies déjà imperméabilisées, amenaient, par application de la formule, à un résultat supérieur ou égal à 1000 litres, le volume de rétention donné par la formule devra alors être créé.

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

– **Eaux usées :**

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

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

## **Article Ub 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.



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

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de l'alignement. Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges.

### **Toutefois**

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les reculs sont appréciés au regard de l'ensemble du projet.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

### **Reculs par rapport aux R.D. 104 et 579 :**

- Les constructions devront être implantées à 25 m au moins de l'axe de la RD 579 et à 35 m au moins de l'axe de la R.D.104 dans sa portion qui n'est pas classée à grande circulation.
- Pour la portion de R.D.104 classée à grande circulation, le recul minimum est fixé à 100 m de l'axe de la voie en dehors des parties actuellement urbanisées. Ce recul est ramené à 35 m de l'axe dans les parties actuellement urbanisées (décrochés du recul de 100 m représentés sur les règlements graphiques).

Toutefois, pour l'ensemble des routes départementales, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des réseaux d'intérêt public.

La réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

## **Article Ub 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

*Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

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

- les constructions annexes (garages, abris de jardin...), accolées ou non au bâtiment principal, peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long des limites séparatives sur lesquelles elles sont implantées.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

---

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## **Article Ub 9 – emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol est définie comme la projection orthogonale des constructions sur leur terrain d'assiette, dépassées de toiture exclues.

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain support des constructions. Pour les installations techniques et les équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Ub 10 – hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

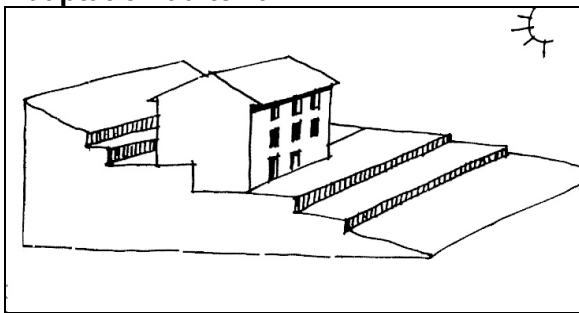
La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

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

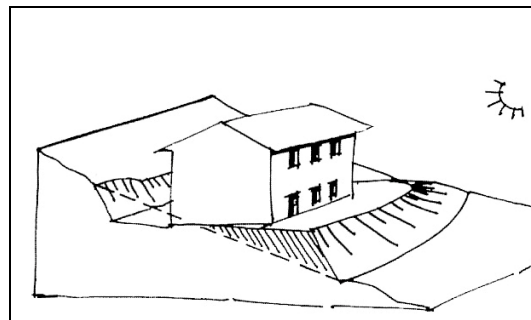
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte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

Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services.

### Adaptation au terrain



**OUI**



**NON**

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

Les constructions devront être intégrées à la pente.

### Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc)
- Les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.).

### Composition des façades :

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit, finition frotté fin, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes,

Les façades et les bardages en bois sont autorisés.

### Toitures

- A l'exception des toitures terrasses (autorisées), les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

### **Clôtures**

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

### **Le long des voies ou emprises publiques ou voies de desserte en tenant lieu :**

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage, depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

### **En limite séparative**

En plus des types de clôture définis ci-dessus, sont aussi autorisés les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

**En outre**, pour des motifs de préservation des paysages, mais aussi de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées par un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètre.

### **Annexes**

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

## **Article Ub 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

---

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

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

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article Ub 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

---

## ZONE Ud

---

Il s'agit des zones urbaines de la commune, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat, qui correspondent à des secteurs périphériques au cœur urbanisé de la commune. L'indice « 1 » indique que le recours à l'assainissement non collectif est autorisé, l'indice « s » indique que la zone se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

### Rappels

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

#### Article Ud 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

##### Sont interdits:

- les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel,
- les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

##### Dans le secteur Uds, sont notamment interdits :

##### ***Périmètre de protection rapproché***

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée est interdite toute activité pouvant nuire au débit et/ou altérer la qualité des eaux par la création d'une source ou d'un risque de pollution. Les interdictions concernent notamment :

- l'implantation de tout établissement industriel, commercial ou agricole qu'il relève ou non de la législation sur les établissements classés,
- le rejet de tous produits utilisés dans la construction et l'entretien des maisons d'habitation ainsi que des huiles de moteur et autres recueillies lors de l'entretien de véhicules par des particuliers,
- la constitution de dépôts quels qu'ils soient : engrais organiques, chimiques, radioactifs, ordures, résidus urbains, fumiers, hydrocarbures solides ou liquides autres que ceux destinés à des usages domestiques (ces derniers devant, « quoi qu'il arrive », respecter les normes strictes de sécurité à exiger dans le cas de ce type d'équipement). Ainsi, tout dépôt existant doit disparaître.
- l'établissement de canalisations de tous produits liquides ou gazeux à l'exception de ceux liés à l'exploitation de la nappe par le Syndicat et ceux qui permettraient d'évacuer les eaux usées vers des dispositifs de traitement agréés,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou toute autre excavation,
- l'établissement de camping et le stationnement de caravanes
- le pacage du bétail,

- la recherche et le captage des eaux souterraines. Cette mesure ne s'applique pas aux exploitants du puits qui pourront effectuer toutes recherches complémentaires de ressources nouvelles,
- l'épandage et l'utilisation de tout produit ou substance destiné à l'amendement des terres ou à la lutte contre les parasites des cultures. Toutefois, à titre conservatoire, l'utilisation de tels produits sur les parcelles actuellement cultivées pourra être autorisée à condition qu'aucun des produits ou constituant de ces produits, ne se trouve détecté dans les eaux captées. Dans le cas contraire, l'interdiction doit devenir effective.

### ***Périmètre de protection éloignée***

A l'intérieur de ce périmètre de protection, pourront être interdits ou réglementés les activités et dépôts mentionnés pour le périmètre de protection rapprochée.

En particulier il est interdit:

- de rechercher et de capter les eaux souterraines sauf dans le cadre d'une amélioration du dispositif existant, d'ouvrir ou d'exploiter des carrières, des excavations ou des mines,
- de rejeter des eaux usées non épurées.

## **Article Ud 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

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

### **Dans le secteur Uds**

Dans l'objectif de préservation de la ressource en eau, les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur Uds sont les mêmes que celles autorisées pour la zone Ud, à l'exception de celles interdites spécifiquement pour le secteur Uds, à l'article Ud 1.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

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

---

#### **Accès et voirie**

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.

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

---

#### **Eau potable :**

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



Assainissement :– **Eaux pluviales :**

**Dans le bassin versant du Bourdary, reporté sur les plans de zonage, ou à sa proximité immédiate :** le constructeur devra prévoir un volume de rétention qui sera calculé de la manière suivante (le résultat de la formule donne un volume exprimé en litres) :

**(Surface imperméabilisée<sup>2</sup>/Surface du terrain d'assiette)×50.**

Par exemple, sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface imperméabilisée (toitures, voies d'accès...) de 200 m<sup>2</sup>, le volume de rétention sera de 2000 litres.

A l'exutoire du volume de rétention, Il est imposé un débit de rejet maximal de 80 litres par seconde par hectare. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Toutefois, lorsque le calcul, par application de la formule du premier alinéa, donne un résultat inférieur à 1000 litres, il n'est pas imposé de volume de rétention. Dans ce cas, s'appliquent les mêmes règles que celles définies pour les secteurs situés hors du bassin versant du Bourdary (alinéa ci-dessous). Si des imperméabilisations ultérieures (extensions de bâti...), additionnées aux superficies déjà imperméabilisées, amenaient, par application de la formule, à un résultat supérieur ou égal à 1000 litres, le volume de rétention donné par la formule devra alors être créé.

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

– **Eaux usées :**

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

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

**Dans les secteurs Ud1**

- En l'absence de réseau public d'eaux usées, les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le Schéma Général d'Assainissement.

### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

## **Article Ud 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

### **Zone Ud**

Non réglementé.

### **Secteur Ud1 :**

En l'absence de réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols, conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du S.G.A.

## **Article Ud 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de l'alignement. Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges.

### **Toutefois**

La réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les reculs sont appréciés au regard de l'ensemble du projet.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

### **Reculs par rapport aux R.D. 104 et 579 :**

- Les constructions devront être implantées à 25 m au moins de l'axe de la RD 579 et à 35 m au moins de l'axe de la R.D.104 dans sa portion qui n'est pas classée à grande circulation.
- Pour la portion de R.D.104 classée à grande circulation, le recul minimum est fixé à 100 m de l'axe de la voie en dehors des parties actuellement urbanisées. Ce recul est ramené à 35 m de l'axe dans les parties actuellement urbanisées (décrochés du recul de 100 m représentés sur les règlements graphiques).

Toutefois, pour l'ensemble des routes départementales, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des réseaux d'intérêt public.

La réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

## **Article Ud 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

*Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

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

- les constructions annexes détachées du bâtiment principal (garages, abris de jardin...), peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,

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

---

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## **Article Ud 9 – emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol est définie comme la projection orthogonale des constructions sur leur terrain d'assiette, dépassées de toiture exclues. L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain support des constructions. Pour les installations techniques et les équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Ud 10 – hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

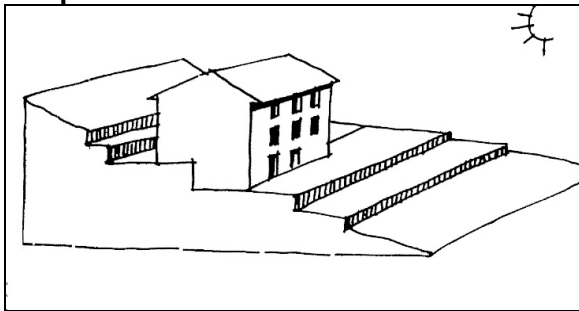
La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale. La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin...) implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres au droit de la limite séparative.

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

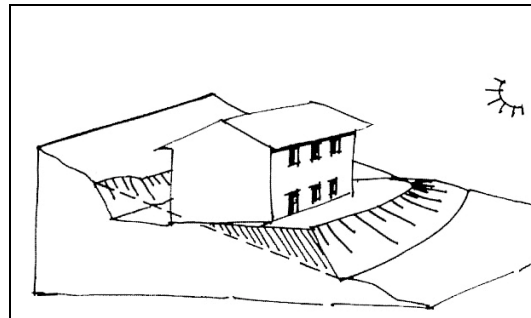
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte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

Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services.

### Adaptation au terrain



**OUI**



**NON**

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

Les constructions devront être intégrées à la pente.

### Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc)
- Les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.).

### Composition des façades :

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit, finition frotté fin, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes,

Les façades et les bardages en bois sont autorisés.

### Toitures

- A l'exception des toitures terrasses (autorisées), les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

### **Clôtures**

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

### **Le long des voies ou emprises publiques ou voies de desserte en tenant lieu :**

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage, depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

### **En limite séparative**

En plus des types de clôture définis ci-dessus, sont aussi autorisés les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

**En outre**, pour des motifs de préservation des paysages, mais aussi de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées par un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètre.

### **Annexes**

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

## **Article Ud 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

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

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

## SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

---

#### **Zone Ud et secteur Uds**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

#### **Secteur Ud1**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

---

## ZONE Ui

---

Il s'agit des zones urbaines de la commune, à vocation d'activités commerciales, en grande partie déjà bâties, qui correspondent à des secteurs desservis par les équipements publics existants ou en cours de réalisation et immédiatement constructibles.

### Rappel

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

#### Article Ui 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

##### Sont interdits:

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas définis à l'article Ui2
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.

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

---

- Les constructions à usage d'activité artisanale et les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation commerciale de la zone; qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage; qu'elles ne présentent pas de risques pour la population,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires (gardiennage...) aux activités de la zone, que leur SHOB soit d'une surface inférieure ou égale à 50 % de la surface consacrée aux activités et qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. en valeur absolue.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de S.H.O.B. (bâti existant+extension),
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

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

---

#### **Accès et voirie**

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.

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

---

#### Eau potable :

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





Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

**Dans le bassin versant du Bourdary, reporté sur les plans de zonage, ou à sa proximité immédiate :** le constructeur devra prévoir un volume de rétention qui sera calculé de la manière suivante (le résultat de la formule donne un volume exprimé en litres) :

**(Surface imperméabilisée<sup>2</sup>/Surface du terrain d'assiette)×50.**

Par exemple, sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface imperméabilisée (toitures, voies d'accès...) de 200 m<sup>2</sup>, le volume de rétention sera de 2000 litres.

A l'exutoire du volume de rétention, il est imposé un débit de rejet maximal de 80 litres par seconde par hectare. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Toutefois, lorsque le calcul, par application de la formule du premier alinéa, donne un résultat inférieur à 1000 litres, il n'est pas imposé de volume de rétention. Dans ce cas, s'appliquent les mêmes règles que celles définies pour les secteurs situés hors du bassin versant du Bourdary (alinéa ci-dessous). Si des imperméabilisations ultérieures (extensions de bâti...), additionnées aux superficies déjà imperméabilisées, amenaient, par application de la formule, à un résultat supérieur ou égal à 1000 litres, le volume de rétention donné par la formule devra alors être créé.

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

**Eaux usées :**

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

---

**Article Ui 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.



## **Article Ui 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sauf indication contraire au plan, Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

### ***Toutefois***

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

## **Article Ui 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m des limites séparatives internes à la zone.

En limite de la zone, les constructions ne pourront être implantées à moins de 10 m des limites séparatives.

Toutefois :

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

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

---

Non réglementé.

## **Article Ui 9 – emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol est définie comme la projection orthogonale des constructions sur leur terrain d'assiette, dépassées de toiture exclues.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Pour les installations techniques de service public et les équipements d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Ui 10 – hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **Article Ui 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

---

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

### **Matériaux : sont interdits**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché notamment),
- les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc)

L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Les bâtiments seront soit enduits, soit recouverts de bardages, bois ou métalliques. Les façades pourront également présenter des compositions enduit/bardages.

Seules les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives.

### **Enseignes**

Les enseignes commerciales où publicités ne devront pas dépasser l'acrotère ou l'égout de toit.

### **Clôtures**

Les clôtures seront réalisées en grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les effets d'escalier devront être évités. Les murs bahuts surmontés d'un grillage sont autorisés sous réserve que l'ensemble mur+grillage soit d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m et sous réserve que la hauteur du mur soit inférieure ou égale à 0,5 m. Le mur sera enduit.

## **Article Ui 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Les besoins à prendre en compte sont:

- logements : 1 place de stationnement par logement.
- bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- commerces : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> SHON et une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'entrepôt,
- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou par 4 couverts (il n'y pas de cumul pour les hôtels restaurants).

Pour les autres occupations et utilisations du sol, les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

---

Les surfaces non bâties doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, en particulier les marges de recul des constructions par rapport aux voies et en limite de zone. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à grand développement.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ui 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé.

# ZONE UL

---

Zone à vocation d'équipements sportifs et de loisirs et d'équipements collectifs.

## Rappel

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

### Article UL 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits:

- Les constructions à usage :
  - artisanal,
  - agricole,
  - industriel,
  - hôtelier,
  - d'entrepôt commercial,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides et les entreprises de cassage de voitures à l'air libre, ainsi que la transformation de matériaux de récupération.

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

---

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

---

#### Accès et voirie

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.



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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.

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

---

### Eau potable :

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

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

**Dans le bassin versant du Bourdary, reporté sur les plans de zonage, ou à sa proximité immédiate :** le constructeur devra prévoir un volume de rétention qui sera calculé de la manière suivante (le résultat de la formule donne un volume exprimé en litres) :

**(Surface imperméabilisée<sup>2</sup>/Surface du terrain d'assiette)×50.**

Par exemple, sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface imperméabilisée (toitures, voies d'accès...) de 200 m<sup>2</sup>, le volume de rétention sera de 2000 litres.

A l'exutoire du volume de rétention, Il est imposé un débit de rejet maximal de 80 litres par seconde par hectare. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Toutefois, lorsque le calcul, par application de la formule du premier alinéa, donne un résultat inférieur à 1000 litres, il n'est pas imposé de volume de rétention. Dans ce cas, s'appliquent les mêmes règles que celles définies pour les secteurs situés hors du bassin versant du Bourdary (alinéa ci-dessous). Si des imperméabilisations ultérieures (extensions de bâti...), additionnées aux superficies déjà imperméabilisées, amenaient, par application de la formule, à un résultat supérieur ou égal à 1000 litres, le volume de rétention donné par la formule devra alors être créé.



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

**Eaux usées :**

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

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

---

## **Article UL 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé

---

## **Article UL 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de l'alignement.

Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges.

**Toutefois :**

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

## **Article UL 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

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

### **Toutefois :**

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

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

---

Non réglementé

## **Article UL 9 – emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

## **Article UL 10 – hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur en tous points des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) est limitée à 12 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

## **Article UL 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

---

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

## **Article UL 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Non règlementé





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

---

Non règlementé

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non règlementé

## TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## ZONE AU

---

Ces zones, à vocation principale d'habitat, ont pour objet d'assurer un développement organisé, associé à des prescriptions particulières liées à la desserte et à la mixité notamment. Les réseaux publics existants ou en cours de réalisation au droit de ces zones sont suffisamment dimensionnés pour accueillir les constructions projetées. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, sous réserve, le cas échéant, du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraires aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

On distingue le secteur AUd, où le mode d'urbanisation souhaité est celui de la zone Ud et le secteur AUd1, à assainissement non collectif.

On distingue un secteur AUds, correspondant aux périmètres immédiats et rapprochés de captages d'eau potable.

Dans un objectif de mixité sociale, La zone AU des Croix est soumise à l'article L121-16-d du code de l'urbanisme : 20 % au moins des logements produits dans cette zone devra être des logements locatifs aidés par l'Etat.

### Rappel

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

### Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### Sont interdits:

- Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestier,
  - Industriel,
  - Artisanal,
  - Hôtelier,
  - D'entrepôt commercial,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements qui ne sont pas liés à des travaux de construction,
- les dépôts de ferrailles, matériaux solides ou liquides.

**Dans le secteur AUds, sont notamment interdits :**

***Périmètre de protection rapproché***

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée est interdite toute activité pouvant nuire au débit et/ou altérer la qualité des eaux par la création d'une source ou d'un risque de pollution. Les interdictions concernent notamment :

- l'implantation de tout établissement industriel, commercial ou agricole qu'il relève ou non de la législation sur les établissements classés,
- le rejet de tous produits utilisés dans la construction et l'entretien des maisons d'habitation ainsi que des huiles de moteur et autres recueillies lors de l'entretien de véhicules par des particuliers,
- la constitution de dépôts quels qu'ils soient : engrais organiques, chimiques, radioactifs, ordures, résidus urbains, fumiers, hydrocarbures solides ou liquides autres que ceux destinés à des usages domestiques (ces derniers devant, « quoi qu'il arrive », respecter les normes strictes de sécurité à exiger dans le cas de ce type d'équipement). Ainsi, tout dépôt existant doit disparaître.
- l'établissement de canalisations de tous produits liquides ou gazeux à l'exception de ceux liés à l'exploitation de la nappe par le Syndicat et ceux qui permettraient d'évacuer les eaux usées vers des dispositifs de traitement agréés,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou toute autre excavation,
- l'établissement de camping et le stationnement de caravanes
- le pacage du bétail,
- la recherche et le captage des eaux souterraines. Cette mesure ne s'applique pas aux exploitants du puits qui pourront effectuer toutes recherches complémentaires de ressources nouvelles,
- l'épandage et l'utilisation de tout produit ou substance destiné à l'amendement des terres ou à la lutte contre les parasites des cultures. Toutefois, à titre conservatoire, l'utilisation de tels produits sur les parcelles actuellement cultivées pourra être autorisée à condition qu'aucun des produits ou constituant de ces produits, ne se trouve détecté dans les eaux captées. Dans le cas contraire, l'interdiction doit devenir effective.

***Périmètre de protection éloignée***

A l'intérieur de ce périmètre de protection, pourront être interdits ou réglementés les activités et dépôts mentionnés pour le périmètre de protection rapprochée.

En particulier il est interdit:

- de rechercher et de capter les eaux souterraines sauf dans le cadre d'une amélioration du dispositif existant, d'ouvrir ou d'exploiter des carrières, des excavations ou des mines,
- de rejeter des eaux usées non épurées.

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

---

### Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes, les piscines et leurs annexes,
- les constructions à usage de bureaux, hôtelier, de services, de commerce et d'activités artisanales non nuisantes pour l'habitat.
- **Sous réserve :**
- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, compatible, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement,
- dans la zone AU des Croix, représentés aux plans de zonage par une trame spécifique, que l'opération d'aménagement d'ensemble comporte 20 % au moins de logements locatifs aidés par l'Etat (art. L 123-1-16° du code de l'urbanisme).

### Sont également autorisés (hors opération d'aménagement d'ensemble)

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

### Dans le secteur AUds

Dans l'objectif de préservation de la ressource en eau, les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur AUds sont les mêmes que celles autorisées pour la zone AU, à l'exception de celles interdites spécifiquement pour le secteur AUds, à l'article AU 1.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

---

#### Accès et voirie

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.

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

---

### Eau potable :

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

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

**Dans le bassin versant du Bourdary, reporté sur les plans de zonage, ou à sa proximité immédiate:** le constructeur devra prévoir un volume de rétention qui sera calculé de la manière suivante (le résultat de la formule donne un volume exprimé en litres) :

**(Surface imperméabilisée<sup>2</sup>/Surface du terrain d'assiette)×50.**

Par exemple, sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface imperméabilisée (toitures, voies d'accès...) de 200 m<sup>2</sup>, le volume de rétention sera de 2000 litres.

A l'exutoire du volume de rétention, Il est imposé un débit de rejet maximal de 80 litres par seconde par hectare. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Toutefois, lorsque le calcul, par application de la formule du premier alinéa, donne un résultat inférieur à 1000 litres, il n'est pas imposé de volume de rétention. Dans ce cas, s'appliquent les mêmes règles que celles définies pour les secteurs situés hors du bassin versant du Bourdary (alinéa ci-dessous). Si des imperméabilisations ultérieures (extensions de bâti...), additionnées aux superficies déjà imperméabilisées, amenaient, par application de la formule, à un résultat supérieur ou égal à 1000 litres, le volume de rétention donné par la formule devra alors être créé.

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

– **Eaux usées :**

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

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

---

## Article AU 5 – superficie minimale des terrains constructibles

---

**Dans la zone AU et les secteurs AUd et AUds (secteur AUd1 exclu) :**

Non réglementé.

**Dans le secteur AUd1 (zone AU, secteurs AUd et AUds exclus)**

La taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols, conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du S.G.A.

---

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

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de l'alignement. Le long des cours d'eau et des canaux, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges.

**Toutefois**

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les reculs sont appréciés au regard de l'ensemble du projet.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.



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

---

*Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

### **Zone AU (secteurs AUd, AUd1 et AUds exclus)**

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

### **Secteurs AUd, AUd1 et AUds (zone AU exclue)**

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

- les constructions annexes (garages, abris de jardin...), accolées ou non au bâtiment principal, peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long des limites séparatives sur lesquelles elles sont implantées.

### **Toutefois pour l'ensemble de la zone AU et de ses secteurs :**

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

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

---

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

## **Article AU 9 – emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol est définie comme la projection orthogonale des constructions sur leur terrain d'assiette, dépassées de toiture exclues. L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas dépasser 50 % de la superficie du terrain support des constructions. Pour les installations techniques et les équipements collectifs ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règle particulière.



## Article AU 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

### **Zone AU (secteurs AUd, AUds et AUd1 exclus)**

La hauteur en tous points des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### **Secteurs AUd, AUd1 et AUds (zone AU exclue)**

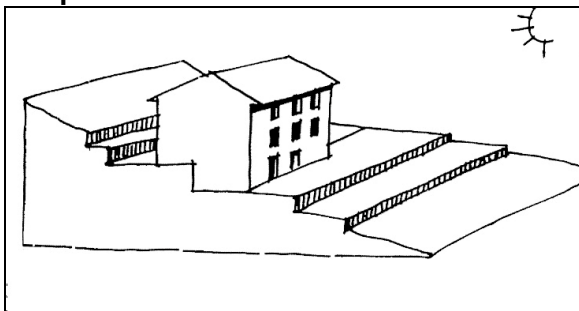
La hauteur en tous points des constructions est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale. La hauteur des constructions annexes (garages, abris de jardin...) implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres au droit de la limite séparative.

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

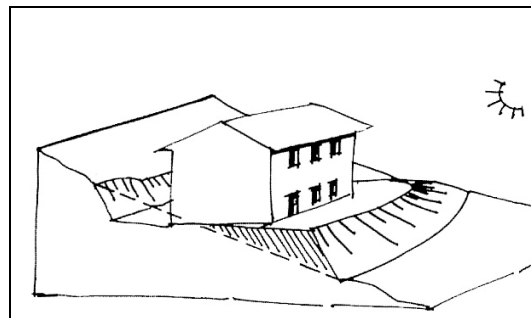
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte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

Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services.

### Adaptation au terrain



OUI



NON

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

Les constructions devront être intégrées à la pente.

## Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc)
- Les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.).

## Composition des façades :

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit, finition frotté fin, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes,

Les façades et les bardages en bois sont autorisés.

## Toitures

- A l'exception des toitures terrasses (autorisées), les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

## Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

## Le long des voies ou emprises publiques ou voies de desserte en tenant lieu :

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage, depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

## En limite séparative

En plus des types de clôture définis ci-dessus, sont aussi autorisés les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

**En outre**, pour des motifs de préservation des paysages, mais aussi de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées par un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètre.

## Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

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

---

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- Pour les autres occupations du sol générant de la S.H.O.N. : 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

---

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

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

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

**Zone AU (secteurs AUd, AUd1 et AUds exclus):** le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

**Secteurs AUd et AUds (zone AU et secteurs AUd1 exclus):** le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.

**Secteur AUd1 (zone AU, secteurs AUd et AUds exclus) :** le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

---

## ZONE AUi

---

Zone à vocation principale d'activités commerciales. Les constructions y sont autorisées au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone nécessaires à l'accueil des constructions projetées et sous réserve du respect des orientations d'aménagement.

### Rappel

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

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

#### Article AUi 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

##### Sont interdits:

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des cas définis à l'article AUi2
- les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction.
- les installations classées non liées et nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone,

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

---

##### Sont autorisés

- les constructions à usage de commerce, de bureaux, hôtelier de restauration, de services,
- d'activités artisanales compatibles avec la vocation de la zone et liée à une activité commerciale.

##### Sous réserve :

- que les constructions et leur organisation soient compatibles avec les orientations d'aménagement et que les équipements internes à la zone, prévus dans les orientations d'aménagement soient suffisamment avancés pour accueillir les constructions projetées.

##### Sont également autorisés

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

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

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

---

#### **Accès et voirie**

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.

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

---

#### **Eau potable :**

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

**Dans le bassin versant du Bourdary, reporté sur les plans de zonage, ou à sa proximité immédiate :** le constructeur devra prévoir un volume de rétention qui sera calculé de la manière suivante (le résultat de la formule donne un volume exprimé en litres) :

**(Surface imperméabilisée<sup>2</sup>/Surface du terrain d'assiette)×50.**

Par exemple, sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface imperméabilisée (toitures, voies d'accès...) de 200 m<sup>2</sup>, le volume de rétention sera de 2000 litres.

A l'exutoire du volume de rétention, Il est imposé un débit de rejet maximal de 80 litres par seconde par hectare. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Toutefois, lorsque le calcul, par application de la formule du premier alinéa, donne un résultat inférieur à 1000 litres, il n'est pas imposé de volume de rétention. Dans ce cas, s'appliquent les mêmes règles que celles définies pour les secteurs situés hors du bassin versant du Bourdary (alinéa ci-dessous). Si des imperméabilisations ultérieures (extensions de bâti...), additionnées aux superficies déjà imperméabilisées, amenaient, par application de la formule, à un résultat supérieur ou égal à 1000 litres, le volume de rétention donné par la formule devra alors être créé.

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

– **Eaux usées :**

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

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

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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

---

## Article AUi 5 – superficie minimale des terrains constructibles

---

Non réglementé.



## **Article AUi 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Implantation par rapport à la R.D.104 :**

En bordure de la R.D. 104, les façades des constructions donnant sur cette voie devront s'implanter dans l'intervalle reporté sur le plan de zonage.

### **Ailleurs dans la zone :**

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques actuelles, à modifier ou à créer.

### **Toutefois**

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

## **Article AUi 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

*Les règles ci-après doivent être appréciées pour chaque terrain d'assiette d'une construction à usage d'habitation, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.*

**En limite sud de la zone, le long de l'actuelle déviation de la R.D. 104 :** les constructions doivent être implantées à 7,5 mètres au moins des limites séparatives.

Ailleurs dans la zone, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté, doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

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

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

---

L'ensemble bâti sur chaque lot doit former un tout architectural. Les annexes des constructions devront être accolées ou intégrées au bâtiment principal ou encore reliées par des continuités de murs.

## **Article AUi 9 – emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Pour les installations techniques de service public et les équipements d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article AUi 10 – hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions au faîtage (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel

## **Article AUi 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères**

---

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

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

L'espace libre entre l'alignement des voies et les façades des bâtiments donnant sur ces voies ne pourra pas présenter d'aire de stockage de matériaux divers.

Les bâtiments donnant sur l'actuelle déviation de la route départementale n°104 et en façade de la voie principale (chemin du Mas des Moulines) auront un acrotère horizontal et seront conçus avec des lignes simples et sobres et dans un souci d'homogénéisation du front bâti. Les enseignes ou publicités seront intégrées au bâti sans dépasser l'acrotère.

L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Le mobilier urbain comme les clôtures, portails, barrières, luminaires en liaison avec l'espace public respecteront la nature et la couleur de celui utilisé pour les espaces publics.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux (les fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts,
- les toitures de couleur blanche ou dans des matériaux réfléchissant,
- l'emploi à nu du fibro-ciment ou de matériaux de type canalite,

Pour les bâtiments seront préférés les bardages métalliques de couleurs ou les bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

Seuls les menuiseries ou éléments de structure de faibles dimensions (fenêtres, entourages des portes, bandeaux, corniches), pourront utiliser des couleurs vives.



## **Clôtures**

### **D'une manière générale**

Les clôtures seront réalisées en grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres, de couleur vert sapin ou vert bouteille. Les effets d'escalier devront être évités. Les murs bahuts surmontés d'un grillage sont autorisés sous réserve que l'ensemble mur+grillage soit d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m et sous réserve que la hauteur du mur soit inférieure ou égale à 0,5 m.

### **En limite de zone**

Les clôtures en limite de zone (à l'exception des clôtures en limite Sud, longeant la RD 104, et à l'exception de la limite Ouest de la zone) devront être composées d'un grillage doublé par une haie vive mélangée d'essences locales.

Les clôtures en limite séparative des voies seront constituées par un dispositif à claire voie.

### **Pour les terrains implantés en façade de R. D. 104**

Les clôtures en limite séparative et les clôtures en façade de l'actuelle déviation de la R.D. 104 seront simplement constituées par un grillage en treillis soudé sans soubassement maçonné.

## **Article AUi 12 – obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Les besoins à prendre en compte sont:

- logements : 1 place de stationnement par logement.
- bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- commerces : 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les établissements industriels ou artisanaux : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON et une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'entrepôt,
- hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou par 4 couverts (il n'y pas de cumul pour les hôtels restaurants).
- Pour les autres occupations et utilisations du sol, les surfaces nécessaires au stationnement seront déterminées en fonction du caractère de l'établissement, de sa situation ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

---

La voie du chemin du Mas des Moulines sera accompagnée de plantations d'alignement avec des arbres caduques de haute tige respectant un espacement régulier inférieur à 8 mètres.

Les voies principales de dessertes seront accompagnées de plantations d'alignement avec des arbres d'essence locale, respectant un espacement régulier inférieur à 10 mètres.

Les aires de stationnement seront végétalisées à raison de 1 arbre pour 6 places (hors plantations périphériques). Par ailleurs, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales choisies pour la plantation des haies et la végétalisation des parkings sera inséré au dossier du permis de construire.

### **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article AUi 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

---

Non réglementé

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## ZONE A

---

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Par ailleurs, en zone A :

- un secteur est concerné par un risque fort d'inondation (Zone 1 dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Dans ce secteur, repéré sur le plan de zonage par une trame, s'appliquent des règles spécifiques qui ont pour objet la prévention des risques naturels.
- des secteurs sont concernés par des risques fort et faible d'inondation par le ruisseau du Bourdary. Dans ces secteurs, repérés sur le plan de zonage par des trames, s'appliquent des règles spécifiques qui ont pour objet la prévention des risques inondation.

Il est rappelé que s'appliquent les dispositions de l'article L111-3 du code rural :

[Extraits] :

*Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.*

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

#### Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies à l'article A2.**

En Outre, dans le secteur concerné par un risque fort d'inondation, la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

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

---

**Sont autorisés :**



- les ouvrages, constructions et installations (y compris les installations classées), liées et nécessaires à l'exploitation agricole<sup>1</sup>,
- l'aménagement et l'extension des constructions agricoles existantes (y compris les installations classées), pour les besoins liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et que la SHON de l'habitation soit inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>,
- les ouvrages, constructions et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

---

<sup>1</sup> On entend par exploitation agricole : une unité économique d'une surface supérieure ou égale à la demi-surface d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural.

**Dans le secteur soumis aux risques forts et faible d'inondation du Bourdary (tramé sur les plans de zonage) :**

Dans les secteurs situés dans une zone **d'aléa fort**, les terrains sont inconstructibles.

Dans les secteurs situés dans une zone **d'aléa faible** : En secteur déjà urbanisé, les terrains sont constructibles (dans le cadre des occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur de la zone naturelle concernée), sous réserve du respect de prescriptions relatives à la prise en compte du risque (niveau de plancher et/ou niveau refuge)

Dans les secteurs non urbanisés, les terrains sont inconstructibles.

Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, à condition que les installations sensibles soient situées au-dessus de la cote de la crue de référence.

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES**

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les aires publiques de stationnement, sous réserve de la définition et de la mise en place d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage liés et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes.
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (grillage simple)

**Dans le secteur soumis au risque d'inondation de l'Ardèche, en zone 1 du PPRI (tramés sur les plans de zonage) :**

**D'une manière générale :**

- Les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs.
- Les constructions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux. Le rapport entre la largeur totale des constructions et la largeur de terrain totale ne doit pas dépasser la valeur 0.4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

**Seuls sont autorisés, Sous réserve de :**

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

## OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les aires publiques de stationnement, sous réserve de la définition et de la mise en place d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage liés et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes.
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).

## OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS:

- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert.
- La surélévation mesurée des constructions existantes dans un souci de mise en sécurité, c'est à dire, à condition qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé (rez de chaussée).
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas du public.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

---

#### Accès et voirie

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

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.

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

---

### Eau potable :

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

Pour toutes les occupations et utilisations du sol non desservies par le réseau public d'adduction d'eau potable, l'utilisation d'un captage d'eau potable privé doit respecter les dispositions du Décret 2001-1220 relatif aux eaux de consommation humaine.

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

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

**Dans le bassin versant du Bourdary, reporté sur les plans de zonage, ou à sa proximité immédiate :** le constructeur devra prévoir un volume de rétention qui sera calculé de la manière suivante (le résultat de la formule donne un volume exprimé en litres) :

**(Surface imperméabilisée<sup>2</sup>/Surface du terrain d'assiette)×50.**

Par exemple, sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface imperméabilisée (toitures, voies d'accès...) de 200 m<sup>2</sup>, le volume de rétention sera de 2000 litres.

A l'exutoire du volume de rétention, Il est imposé un débit de rejet maximal de 80 litres par seconde par hectare. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire.

Toutefois, lorsque le calcul, par application de la formule du premier alinéa, donne un résultat inférieur à 1000 litres, il n'est pas imposé de volume de rétention. Dans ce cas, s'appliquent les mêmes règles que celles définies pour les secteurs situés hors du bassin versant du Bourdary (alinéa ci-dessous). Si des imperméabilisations ultérieures (extensions de bâti...), additionnées aux superficies déjà imperméabilisées, amenaient, par application de la formule, à un résultat supérieur ou égal à 1000 litres, le volume de rétention donné par la formule devra alors être créé.



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

– **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement défini d'après une étude spécifique qui prendra notamment en compte la nature des sols, la nature et le volume des effluents à traiter.

## **Article A 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols.

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

---

***Reculs par rapport aux R.D. 104 et 579 :***

- Les constructions devront être implantées à 25 m au moins de l'axe de la RD 579 et à 35 m au moins de l'axe de la R.D.104 dans sa portion qui n'est pas classée à grande circulation.
- Pour la portion de R.D.104 classée à grande circulation, le recul minimum est fixé à 100 m de l'axe de la voie en dehors des parties actuellement urbanisées. Ce recul est ramené à 35 m de l'axe dans les parties actuellement urbanisées (décrochés du recul de 100 m représentés sur les règlements graphiques). Il est également ramené à 35 m sur l'ensemble du linéaire de la voie pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Toutefois, pour l'ensemble des routes départementales, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des réseaux d'intérêt public.

La réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

### **Recul par rapport aux voies publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m au moins de l'axe des voies existantes, à créer ou à modifier.

#### **Toutefois :**

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

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

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, les constructions annexes (garages, abris de jardin...) peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées.

Les installations classées doivent se tenir à 10 m minimum des limites séparatives de leur terrain d'assiette.

#### **Toutefois :**

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

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

---

Non réglementé.

## **Article A 9 – emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.



## Article A 10 – hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir du terrain naturel (c'est à dire avant exécution des fouilles ou remblais) et hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

### Pour les constructions à usage agricole (habitations exclues) :

La hauteur maximale est fixée à 10 m par rapport au terrain naturel avant travaux. Des adaptations sont toutefois possibles en fonction de nécessités techniques pour certaines superstructures (silos...)

### Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 8 m au faîtage du toit.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes et ne respectant pas ces règles de hauteur est autorisée.

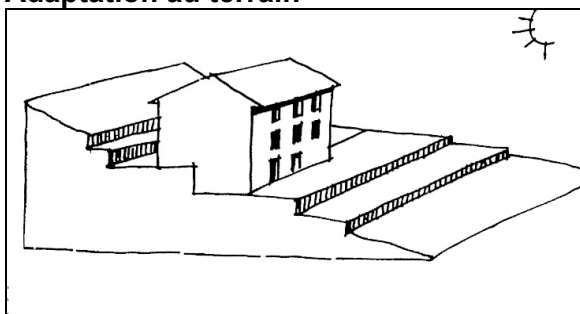
## Article A 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

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

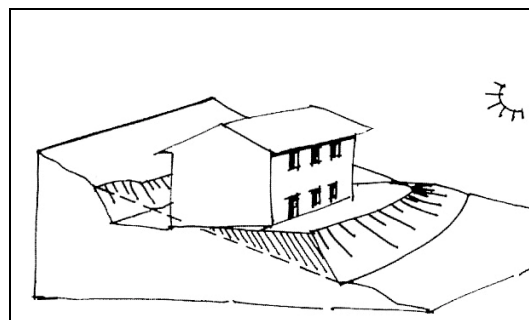
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte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

### Constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole

#### Adaptation au terrain



OUI



NON

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

Les constructions devront être intégrées à la pente.

## Façades

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc)
- Les bardages à caractère industriel, les parements réfléchissants,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc.).

## Composition des façades :

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit, finition frotté fin, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
- Soit en pierres apparentes,

Les façades et les bardages en bois sont autorisés.

## Toitures

- A l'exception des toitures terrasses (autorisées), les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%.
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

## Clôtures

En limite des voies ou emprises publiques, la hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

## Le long des voies ou emprises publiques ou voies de desserte en tenant lieu :

Les terrains pourront être clos :

- soit par un grillage, depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- soit par un mur bahut surmonté d'un grillage. La hauteur du mur bahut est limitée à 0,50 m et l'ensemble mur+grillage ne pourra pas excéder 1,80 m. Le mur devra être enduit.

## En limite séparative

En plus des types de clôture définis ci-dessus, sont aussi autorisés les murs maçonnés d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m.

**En outre**, pour des motifs de préservation des paysages, mais aussi de sécurité publique, les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne devront pas gêner la visibilité. Elles devront donc être constituées par un dispositif à claire voie comportant éventuellement un mur bahut enduit ou en pierres apparentes dont la hauteur ne devra pas dépasser 0,50 mètre.

## Annexes

Les annexes devront être en harmonie avec le bâtiment principal. Les annexes maçonnées devront être revêtues du même enduit que celui du bâtiment principal. Les annexes en bois sont autorisées.

**Dans la zone soumis à un risque d'inondation**, seules sont autorisées les clôtures qui ne gênent pas le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).

## **Aménagement des bâtiments agricoles anciens en pierres**

### **Composition des façades**

Les façades seront :

- Soit revêtues d'un enduit finition frotté fin,
- Soit en pierres apparentes.

### **Toitures**

- les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les pentes de toit devront être comprises entre 30 % et 40%,
- les toitures terrasses sont interdites.
- les génoises en façade sont obligatoires. Dans le cas de la restauration ou de l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, elles seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles au minimum,
- L'installation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

## **Bâtiments agricoles nouveaux**

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

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

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

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

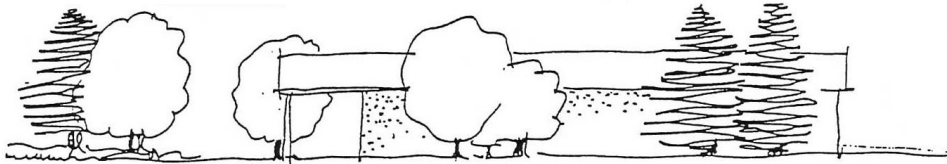
---

En doublement des clôtures, les haies vives sont autorisées, dans la mesure où elles ne sont pas taillées au cordeau. Elles devront de préférence être constituées d'essences mélangées à feuilles caduques.

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

### Plantations d'accompagnement

Les essences d'arbres choisies sont de préférence celles qu'on rencontre dans l'environnement naturel immédiat : peuplier, sorbier, tremble, noisetier etc... .



*Attention: à proximité des carrefours, pas de plantation qui puisse réduire la visibilité.*

## SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

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

---

Non réglementé.

## TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

## ZONE N

---

Il s'agit de zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Ont été aussi classés en zone naturelle des secteurs partiellement bâtis où le développement de l'urbanisation n'est pas envisagé.

On distingue :

- le secteur Ngv qui correspond à la zone d'accueil des gens du voyage.
- Le secteur Ns, qui correspond aux périmètres de protection du captage d'eau potable,
- Le secteur Ndc, qui correspond à la zone d'implantation d'une déchetterie.

Dans la zone N, des Espaces Boisés Classés à conserver ont été définis, au titre des articles L 130 1 et R 130 1 du code de l'urbanisme. Dans ces espaces boisés le défrichement est interdit, ainsi que toute occupation du sol de nature à compromettre le boisement.

Par ailleurs, en zone N :

- un secteur est concerné par un risque fort d'inondation (Zone 1 dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Dans ce secteur, repéré sur le plan de zonage par une trame, s'appliquent des règles spécifiques qui ont pour objet la prévention des risques naturels.
- des secteurs sont concernés par un risque faible et un risque fort d'inondation par le ruisseau du Bourdary. Dans ces secteurs, repérés sur le plan de zonage par une trame, s'appliquent des règles spécifiques qui ont pour objet la prévention du risque inondation.

### **Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Seules les occupations et utilisations du sol définies à l'article N2 sont autorisées.



**Dans le secteur Ns, sont notamment interdits :**

***Périmètre de protection rapproché***

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée est interdite toute activité pouvant nuire au débit et/ou altérer la qualité des eaux par la création d'une source ou d'un risque de pollution. Les interdictions concernent notamment :

- l'implantation de tout établissement industriel, commercial ou agricole qu'il relève ou non de la législation sur les établissements classés,
- le rejet de tous produits utilisés dans la construction et l'entretien des maisons d'habitation ainsi que des huiles de moteur et autres recueillies lors de l'entretien de véhicules par des particuliers,
- la constitution de dépôts quels qu'ils soient : engrais organiques, chimiques, radioactifs, ordures, résidus urbains, fumiers, hydrocarbures solides ou liquides autres que ceux destinés à des usages domestiques (ces derniers devant, « quoi qu'il arrive », respecter les normes strictes de sécurité à exiger dans le cas de ce type d'équipement). Ainsi, tout dépôt existant doit disparaître.
- l'établissement de canalisations de tous produits liquides ou gazeux à l'exception de ceux liés à l'exploitation de la nappe par le Syndicat et ceux qui permettraient d'évacuer les eaux usées vers des dispositifs de traitement agréés,
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou toute autre excavation,
- l'établissement de camping et le stationnement de caravanes
- le pacage du bétail,
- la recherche et le captage des eaux souterraines. Cette mesure ne s'applique pas aux exploitants du puits qui pourront effectuer toutes recherches complémentaires de ressources nouvelles,
- l'épandage et l'utilisation de tout produit ou substance destiné à l'amendement des terres ou à la lutte contre les parasites des cultures. Toutefois, à titre conservatoire, l'utilisation de tels produits sur les parcelles actuellement cultivées pourra être autorisée à condition qu'aucun des produits ou constituant de ces produits, ne se trouve détecté dans les eaux captées. Dans le cas contraire, l'interdiction doit devenir effective.

***Périmètre de protection éloignée***

A l'intérieur de ce périmètre de protection, pourront être interdits ou réglementés les activités et dépôts mentionnés pour le périmètre de protection rapprochée.

En particulier il est interdit:

- de rechercher et de capter les eaux souterraines sauf dans le cadre d'une amélioration du dispositif existant, d'ouvrir ou d'exploiter des carrières, des excavations ou des mines,
- de rejeter des eaux usées non épurées.

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

---

- Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- l'aménagement et l'extension sans changement de destination des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHOB initiale du bâtiment à la date d'approbation du P.L.U.,
- les piscines et leurs annexes,

- le changement de destination des constructions existantes d'une SHOB initiale supérieure à 50 m<sup>2</sup>, (hangars, constructions à ossature légère exclus), sous réserve que ces constructions soient desservies par la réseaux publics voirie, eau potable et électricité). Leur extension n'est autorisée que dans la limite de 30 % de la SHOB initiale.

**Sont autorisés dans le secteur Ngv seulement (soumis au risque d'inondation faible du Bourdary) :**

Les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'accueil des gens du voyage, ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique et à condition que les installations sensibles soient situées au-dessus de la cote de la crue de référence.

**Dans le secteur Ns**

Dans l'objectif de préservation de la ressource en eau, les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur Ns sont les mêmes que celles autorisées pour la zone N, à l'exception de celles interdites spécifiquement pour le secteur Ns, à l'article N 1.

**Seuls sont autorisés dans le secteur Ndc :**

- Les bâtiments, ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- Une déchetterie et ses annexes (bureaux, bâtiments et locaux techniques liés à la déchetterie et à des activités connexes à la gestion des déchets), relevant ou non du régime des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité ou à l'implantation de déchetteries et de leurs annexes,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et constructions existantes.

**Dans le secteur soumis aux risques forts et faible d'inondation du Bourdary (tramé sur les plans de zonage) :**

Dans les secteurs situés dans une zone **d'aléa fort**, les terrains sont inconstructibles.

Dans les secteurs situés dans une zone **d'aléa faible** : En secteur déjà urbanisé, les terrains sont constructibles (dans le cadre des occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur de la zone naturelle concernée), sous réserve du respect de prescriptions relatives à la prise en compte du risque (niveau de plancher et/ou niveau refuge)

Dans les secteurs non urbanisés, les terrains sont inconstructibles.

Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, à condition que les installations sensibles soient situées au-dessus de la cote de la crue de référence.

**Dans le secteur soumis au risque d'inondation de l'Ardèche, en zone 1 du PPRI (tramés sur les plans de zonage) :**

**D'une manière générale :**

- Les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs.
- Les constructions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux. Le rapport entre la largeur totale des constructions et la largeur de terrain totale ne doit pas dépasser la valeur 0.4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

**Seuls sont autorisés, Sous réserve de :**

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES**

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les aires publiques de stationnement, sous réserve de la définition et de la mise en place d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les bâtiments agricoles ouverts destinés au stockage liés et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes.
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).

**OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS:**

- L'extension d'un bâtiment pour aménagement d'un abri ouvert.
- La surélévation mesurée des constructions existantes dans un souci de mise en sécurité, c'est à dire, à condition qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé (rez de chaussée).
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas du public.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Accès et voirie**

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



Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du service gestionnaire.

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

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

Conformément à l'évolution des infrastructures routières, qui favorise le regroupement des accès sur les voies existantes ou à créer, les accès directs sur les voies départementales devront être limités au strict nécessaire et être regroupés au mieux. Toutefois, les accès directs sur la route départementale n°104 sont interdits.

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

---

### Eau potable :

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

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

### Assainissement :

#### – **Eaux pluviales :**

**Dans le bassin versant du Bourdary, reporté sur les plans de zonage, ou à sa proximité immédiate :** le constructeur devra prévoir un volume de rétention qui sera calculé de la manière suivante (le résultat de la formule donne un volume exprimé en litres) :

**(Surface imperméabilisée<sup>2</sup>/Surface du terrain d'assiette)×50.**

Par exemple, sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, avec une surface imperméabilisée (toitures, voies d'accès...) de 200 m<sup>2</sup>, le volume de rétention sera de 2000 litres.

A l'exutoire du volume de rétention, Il est imposé un débit de rejet maximal de 80 litres par seconde par hectare. Les eaux pluviales seront ensuite rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet sous réserve de l'accord du gestionnaire.



Toutefois, lorsque le calcul, par application de la formule du premier alinéa, donne un résultat inférieur à 1000 litres, il n'est pas imposé de volume de rétention. Dans ce cas, s'appliquent les mêmes règles que celles définies pour les secteurs situés hors du bassin versant du Bourdary (alinéa ci-dessous). Si des imperméabilisations ultérieures (extensions de bâti...), additionnées aux superficies déjà imperméabilisées, amenaient, par application de la formule, à un résultat supérieur ou égal à 1000 litres, le volume de rétention donné par la formule devra alors être créé.

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

– **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. Dans le secteur Ns, le raccordement au réseau public d'eaux usées est obligatoire.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement défini d'après une étude spécifique qui prendra notamment en compte la nature des sols et la nature et le volume des effluents à traiter.

## **Article N 5 – superficie minimale des terrains constructibles**

---

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devra permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols.



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

---

### **Reculs par rapport aux R.D. 104 et 579 :**

- Les constructions devront être implantées à 25 m au moins de l'axe de la RD 579 et à 35 m au moins de l'axe de la R.D.104 dans sa portion qui n'est pas classée à grande circulation.
- Pour la portion de R.D.104 classée à grande circulation, le recul minimum est fixé à 100 m de l'axe de la voie en dehors des parties actuellement urbanisées. Ce recul est ramené à 35 m de l'axe dans les parties actuellement urbanisées (décrochés du recul de 100 m représentés sur les règlements graphiques).

Toutefois, pour l'ensemble des routes départementales, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des réseaux d'intérêt public.

La réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

### **Recul par rapport aux voies publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m au moins de l'axe des voies existantes, à créer ou à modifier

### **Toutefois :**

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

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

---

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

- l'implantation en limite séparatives est autorisée dans le cas d'accord entre les voisins concernés par la limite.
- les constructions annexes détachées du bâtiment principal (garages, abris de jardin...), peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus si leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de la limite séparative et leur longueur 8 m le long de la limite séparative sur laquelle elles sont implantées.

**Toutefois :**

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

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

---

Non réglementé.

## **Article N 9 – emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article N 10 – hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions est la hauteur au faîtage du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des bâtiments ne pourra pas excéder 8 m au faîtage du toit. L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure est toutefois autorisée.

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

---

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

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

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

---

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

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

---

Non réglementé

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé