



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### 5 - Règlement écrit

**Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en conseil communautaire  
en date du 24 février 2026**

## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Mode d'emploi .....</b>  | <b>4</b>  |
| 1. Un règlement modernisé : principes généraux .....  | 5         |
| 2. Les dispositions du code de l'urbanisme régissant le règlement modernisé .....   | 5         |
| 3. La division du territoire en zones .....   | 6         |
| 4. Liste des destinations et sous-destinations règlementées.....  | 7         |
| 5. La structuration du règlement des zones.....   | 11        |
| <b>Chapitre 1 : Les dispositions générales .....</b>  | <b>12</b> |
| 1. Préambule .....  | 13        |
| 2. Champ d'application territorial du plan.....   | 13        |
| 3. Combinaison du règlement du PLUi avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations .....  | 13        |
| 4. Autorisations d'urbanisme.....   | 14        |
| 5. Les divisions .....  | 14        |
| 6. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif .....   | 15        |
| 7. Secteurs soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU).....   | 15        |
| 8. Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) .....   | 15        |
| 9. Permis de démolir.....   | 16        |
| 10. Reconstruction à l'identique.....   | 16        |
| 11. Constructions détruites par catastrophe naturelle .....   | 16        |
| 12. Travaux sur une construction non conforme.....  | 16        |
| 13. Motifs de prescriptions spéciales .....   | 17        |
| 14. Constructions existantes .....  | 17        |
| 15. Adaptations mineures.....   | 17        |
| 16. Les dispositions applicables aux lotissements de moins de dix ans .....   | 18        |
| 17. Servitudes de résidences principales.....   | 18        |
| 18. Servitudes de projet.....   | 18        |
| 19. Protection contre le bruit des transports.....  | 18        |
| 20. Risques naturels .....  | 19        |
| 21. Conservation des eaux potables et minérales .....   | 19        |
| 22. Exploitation de carrières repérées au titre de l'article R151-34 .....  | 19        |
| 23. Dispositions réglementaires pour la préservation du patrimoine identifié sur les documents graphiques, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ..... | 20        |
| 24. Protection du patrimoine végétal et paysager (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ....   | 21        |
| 25. Protection des abords de cours d'eau .....  | 22        |
| 26. Retrait par rapport aux routes départementales .....  | 23        |
| 27. Voie verte à maintenir (Via Ardèche) .....  | 23        |
| 28. Lexique .....   | 23        |
| <b>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones U .....</b>  | <b>28</b> |
| 1. Zones urbaines mixtes et d'habitat Uab, Uac, Ub, Uc et Uh .....  | 29        |
| 2. Zones économiques et d'équipements Uea, Uec, Ueq et Uf .....   | 38        |

|   |           |
|---|-----------|
| 3. Zones touristiques Ut .....  | 46        |
| <b>Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones AU .....</b>   | <b>53</b> |
| 1. Zones à urbaniser AUa, AUas, AUeas .....   | 54        |
| <b>Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones A .....</b>  | <b>61</b> |
| 1. Zones agricoles A, As, Ap et Al .....  | 62        |
| <b>Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones N .....</b>  | <b>70</b> |
| 1. Zones naturelles N, Ns, Npv, Ntr, Ne, NI .....   | 71        |
| <b>Chapitre 6 : Aspects des constructions .....</b>   | <b>85</b> |
| 1. Tissus urbains anciens.....  | 86        |
| 2. Tissus urbains à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif .....  | 89        |
| 3. Tissus urbains économiques et constructions agricoles .....  | 92        |
| <b>Chapitre 7 : Risques naturels.....</b>   | <b>94</b> |
| 1. Risques de mouvements de terrain .....   | 95        |
| 2. Risques miniers.....   | 96        |
| 3. Prescriptions générales pour les zones inondables .....  | 96        |
| 4. Prescriptions particulières pour les zones inondables.....   | 96        |
| 5. Prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets pour les zones inondables .....   | 96        |
| 6. Projets impactés par un aléa FORT et MOYEN de l'Ardèche, ou d'un de ses principaux affluents ou situés dans l'emprise de la zone inondable identifiée par l'Atlas des zones inondables (AZI) . | 97        |
| 7. Projets impactés par un aléa FAIBLE de l'Ardèche ou d'un de ses principaux affluents (...) (études hydrauliques portées à la connaissance des communes)  | 105       |
| Annexe : glossaire lié au chapitre 7 sur les risques naturels.....  | 110       |

# Mode d'emploi

## 1. Un règlement modernisé : principes généraux

Le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du Code de l'urbanisme).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 parties qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

En droite ligne avec la philosophie générale de modernisation et de compréhension accrue des citoyens promue par le législateur, le présent règlement s'attache à la fois à :

- Faciliter les opportunités de développement sur la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche ;
- Favoriser la mise en œuvre de projets de bonne qualité.

Ainsi, bien que le règlement écrit soit particulièrement synthétique en termes de prescriptions, ces dernières sont étayées par des dispositions graphiques et complétées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées en concertation avec les élus que cela soit dans le cadre d'extension ou de restructuration.

## 2. Les dispositions du code de l'urbanisme régissant le règlement modernisé

### Article L. 151-8

"Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3."

### Article R. 151-10

"Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1."

### 3. La division du territoire en zones

En application de l'article R. 151-17 du Code de l'urbanisme (Code de l'urbanisme), le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

#### **Les zones urbaines (U) – Article R. 151-18 du Code de l'urbanisme :**

"Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

#### **Les zones à urbaniser (AU) – Article R. 151-20 du Code de l'urbanisme :**

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

#### **Les zones agricoles (A) – Article R. 151-22 du Code de l'urbanisme :**

"Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles."

#### **Les zones naturelles (N) – Article R. 151-24 du Code de l'urbanisme :**

"Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues."

#### 4. Liste des destinations et sous-destinations règlementées

| Destination                                | Sous-destination                       | Construction recouverte dans la sous-destination   | Exemples  |
|--|--|--|---|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | <b>Exploitation agricole</b>           | Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, dont notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. | Silo, étable, installation de stockage de produits agricoles, hangar pour matériel agricole, pépinière, bâtiment nécessaire à la transformation ou conditionnement, centre équestre.  |
|  | <b>Exploitation forestière</b>         | Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.  | Maisons forestières, scieries   |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                        | Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages : maisons individuelles et immeubles collectifs.  | Résidences démontables, yourtes, chambre d'hôtes, meublés de tourisme, gîtes  |
|  | <b>Hébergement</b>                     | Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.   | Foyers de travailleurs, EHPAD, maison de retraite, résidences hôtelières à vocation sociale, résidence étudiante avec service para hôtelier, logement des travailleurs saisonniers, centre d'hébergement d'urgence, centres d'hébergement et de réinsertion sociale, centres d'hébergement des demandeurs d'asile |
| <b>Commerces et activités de service</b>   | <b>Artisanat et commerce de détail</b> | Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation   | Épicerie, supermarchés, hypermarchés, activité commerciale avec vente de bien telles  |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. | que boulangerie, charcuteries et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services  |
| <b>Restauration</b>                                       | Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.  | Hors restauration collective   |
| <b>Commerce de gros</b>                                   | Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.   | Grossiste  |
| <b>Activités de services avec accueil d'une clientèle</b> | Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la prestation de biens.  | Profession libérale, assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, location de matériel, showrooms, magasins de téléphonie mobile, salles de sport privées, spa, maisons de santé |
| <b>Hôtels</b>   | Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.                                 | Hôtels   |
| <b>Autres hébergements touristiques</b>                   | Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.  | Résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maison familiale de vacances, campings, parcs résidentiels de loisirs   |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <b>Cinéma</b>   | Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.   | Cinéma   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.            | Mairie, préfecture, service public administratif (URSSAF, etc.), service industriel et commercial (SNCF, RATP, VNF, etc.)  |
|  | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        | Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. | Station d'épuration, infrastructure réservée aux réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires aux constructions et installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques                                    |
|  | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        | Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.  | École maternelle, école élémentaire, crèche, hôpital, lycée, collège, université, clinique, maison de convalescence, maison de santé, établissement d'enseignements professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation pour adulte |
|  | <b>Salles d'art et de spectacles</b>  | Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.  | Salles de concert, théâtres, opéras, musées  |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|   | <b>Équipements sportifs</b>                  | Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public, etc.)   | Stades, équipements sportifs, piscines municipales, gymnases  |
|   | <b>Lieux de culte</b>                        | Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.  | Églises, mosquées, temples, synagogue   |
|   | <b>Autres équipements recevant du public</b> | Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif (salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage, etc.)   | Salles polyvalentes, maison de quartier   |
| <b>Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire</b> | <b>Industrie</b>                             | Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. | Construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture |
|   | <b>Entrepôt</b>                              | Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.  | Stockage de biens, logistique, locaux de vente en ligne et centres de données                                 |
|   | <b>Bureau</b>                                | Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.  | Sièges sociaux des entreprises privées, activités de gestion financière, administrative et commerciale        |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>  | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant   | Centre, palais et parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths |
|  | <b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b> | Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. |  |

## 5. La structuration du règlement des zones

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement écrit mettant l'accent sur une volonté de simplification en droite ligne avec la philosophie des principes régissant la modernisation du règlement.

Il est par conséquent organisé sous forme de tableaux thématiques permettant une lecture aisée. Les tableaux reprennent les 3 axes structurant le règlement modernisé.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ, SOIT OÙ CONSTRUIRE ?

Cet axe est renseigné à l'aide du code couleur suivant :



Autorisé (vert)



Autorisé sous conditions (orange)



Interdit (rouge)

### CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, SOIT COMMENT CONSTRUIRE ?

Cet axe contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

### ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX, SOIT COMMENT SE RACCORDER AUX RÉSEAUX ?

Ce tableau contient un règlement écrit rédigé de façon synthétique, complété autant que de besoin de schémas et croquis. En application de l'article R. 151-11, ces éléments graphiques ou figuratifs sont réputés constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

# Chapitre 1 : Les dispositions générales

## 1. Préambule

Les dispositions générales s'appliquent en s'ajoutant aux dispositions propres à chaque type de zones.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relatives aux secteurs urbanisés ou à aménager, précisent et prévoient, sous forme de schémas d'aménagement, les actions et opérations d'aménagement pour la mise en valeur des caractéristiques environnementales, paysagères et patrimoniales de ces secteurs, tout en assurant le développement de la commune.

**Rappel** : Les travaux ou opérations doivent être conformes au règlement du zonage concerné et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques (article L. 152-1 du Code de l'urbanisme), ainsi qu'en cohérence avec les orientations générales du PADD.

## 2. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche.

Il est établi en application des articles L. 151-8 à L. 151-42 et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à toute modification de constructions légalement existantes à la date d'approbation du PLUi.

## 3. Combinaison du règlement du PLUi avec les autres règles d'urbanisme et autres réglementations

Le règlement du PLUi définit les règles d'occupation du sol.

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire intercommunal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- Aux périmètres de travaux publics ;
- Aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- À la réalisation de réseaux ;
- Aux routes à grande circulation.

Les constructions créées ou modifiées en application du présent règlement, devront respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil (notamment les dispositions relatives aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations...), Code rural et de la pêche maritime, Code de l'environnement, Code forestier, Code de la santé publique et Règlement Sanitaire Départemental, etc...

## 4. Autorisations d'urbanisme

**Rappel aux pétitionnaires** : Les articles R. 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme précisent la liste des travaux soumis à Permis d'Aménager (PA), à Permis de Construire (PC), à Permis de Démolir (PD), à Déclaration Préalable (DP), ou encore dispensés de toute formalité, ainsi :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire conformément aux délibérations correspondantes ;
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable ;
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir en application des dispositions du Code de l'urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.

Rappel sur la nouvelle législation relative aux permis de construire et d'aménager :

*La loi 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et l'article L. 431-1 du Code de l'urbanisme posent comme principe que le projet architectural de toute construction doit être conçu par un architecte. Les demandes de permis de construire émanant de personnes morales telles les communes, doivent être établies par un architecte, quel que soit le projet et la surface. Pour les personnes physiques, et conformément à la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, et au décret n°2016-1738 du 14 décembre 2016 relatif à des dispenses de recours à un architecte, le recours à un architecte est obligatoire à partir de 150m<sup>2</sup>, à l'exception des constructions à usage agricole. Conformément à l'article L441-4 du Code de l'urbanisme, le recours à un architecte est obligatoire pour tout projet de lotissement de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en conseil d'État, soit actuellement 2500 m<sup>2</sup>.*

## 5. Les divisions

Conformément à l'article L. 115-3 du Code de l'urbanisme, dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager. L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

## **6. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif**

Les ouvrages, constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ou collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLUi nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité sont autorisées dans les différentes zones du PLU.

Ces ouvrages techniques d'intérêt général ou collectif (canalisations souterraines, postes électriques, bâtiments techniques, équipements ou mise en sécurité des clôtures de postes électrique), ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés, ne sont pas soumis aux dispositions de chacune de ces zones.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les installations de type antennes téléphonique ou pylônes ne sont pas concernés par cet article et seront soumis aux dispositions propres à chaque zone.

## **7. Secteurs soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU)**

Régit par les articles L. 240-1 et suivant du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.

Ce droit intervient dans des zones prédéfinies par un acte administratif sur tout ou partie des zones U et AU. Il est mis en œuvre pour des opérations d'intérêt général.

Après approbation du PLUi par délibération du Conseil communautaire, il pourra être institué un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées sur le PLUi du territoire intercommunal.

## **8. Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)**

Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'urbanisme qui concernent le territoire de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche sont annexées au PLUi.

Lesdites servitudes sont classifiées en fonction du générateur de la servitude<sup>1</sup>. Par la suite, la classification est effectuée le cas échéant par rapport à l'assiette de la servitude<sup>2</sup>.

Elles sont applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal, nonobstant les dispositions du PLUi.

---

<sup>1</sup> Le générateur d'une servitude d'utilité publique est une entité géographique dont la nature ou la fonction induit, sous l'effet d'une réglementation, des contraintes sur les modalités d'occupation du sol des terrains environnants. La disparition ou la destruction sur le terrain du générateur n'a pas pour conséquence de supprimer la ou les servitudes qui lui étaient associées. Seul un nouvel acte d'annulation ou d'abrogation pris par l'autorité compétente peut légalement faire disparaître les effets de la ou des servitudes en question.

<sup>2</sup> Il s'agit de l'emprise de la servitude (localisation cadastrale précise, largeur, etc.).

## 9. Permis de démolir

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans les zones U et AU, conformément aux délibérations correspondantes.

## 10. Reconstruction à l'identique

Application de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* ». Le droit de reconstruire sera refusé en cas d'atteinte grave à la sécurité publique.

## 11. Constructions détruites par catastrophe naturelle

Application de l'article L. 152-4, alinéa 1° du Code de l'urbanisme qui dispose : « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

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

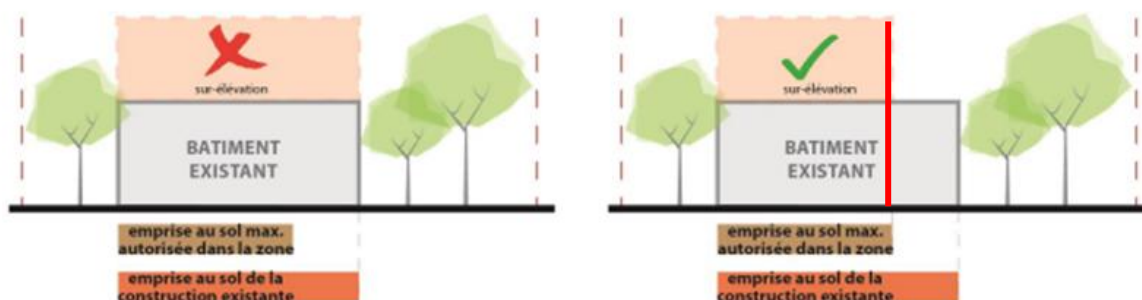
## 12. Travaux sur une construction non conforme

Lorsque rien n'est indiqué dans le règlement de la zone concernée, les travaux sur une construction légale mais non conforme au présent PLUi (c'est-à-dire qui ne respecte pas les articles de la zone concernée) sont admis à condition :

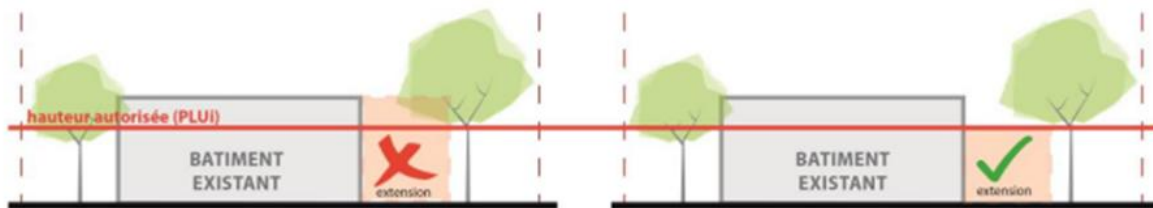
- Qu'ils aient pour objet d'améliorer la conformité ou de ne pas aggraver la non-conformité de la construction avec les dispositions réglementaires méconnues ;
- Ou qu'ils soient étrangers à ces dispositions.

Sont notamment considérées comme aggravant une non-conformité :

- L'extension par surélévation, sur la même emprise bâtie, d'une construction dont l'emprise au sol dépasse celle autorisée ;



- L'extension en surface, avec la même hauteur de façade, d'une construction dont la hauteur de façade dépasse celle autorisée.



### 13. Motifs de prescriptions spéciales

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

### 14. Constructions existantes

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes » il s'agit des constructions « existantes à la date d'approbation du PLUi ».

Pour toutes les zones, lorsqu'il est mentionné qu'une réglementation s'applique aux constructions « existantes à la date d'approbation du PLUi », il s'agit de leur existence légale administrative dûment démontrée.

### 15. Adaptations mineures

Le règlement du PLUi s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite définie au Code de l'urbanisme. Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement du type d'urbanisation. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit 3 conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des 3 motifs suivants : par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 152-3, al. 1 du Code de l'urbanisme).
- Elle doit être limitée.
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures sont accordées par décision du Maire ou de l'autorité compétente. Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Conformément à l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, « *l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre : (...) 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.* »

## **16. Les dispositions applicables aux lotissements de moins de dix ans**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLUi durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLUi s'appliquent (article L442-9 du Code de l'urbanisme).

## **17. Servitudes de résidences principales**

Dans les secteurs de servitudes de résidences principales délimitées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

## **18. Servitudes de projet**

Dans une durée de 5 ans suivant l'approbation du PLUi, dans le périmètre des servitudes de projet identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'adoption par la commune d'un projet d'aménagement global, seuls sont autorisés :

- les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension et les annexes des constructions existantes,
- les changements de destination,
- le stationnement s'il est à usage public,
- les extensions des équipements publics existants.

Au-delà d'une durée de 5 ans suivant l'approbation du PLUi, dans le périmètre des servitudes de projet identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autorisées, autorisées sous conditions et interdites sont celles mentionnées dans les sous-zones concernées.

## **19. Protection contre le bruit des transports**

Pour rappel, conformément à l'arrêté préfectoral n°2011357-0012 du 23/12/2011, les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés au bruit des transports terrestre sont soumis à des normes d'isolement acoustique des bâtiments ; à ce titre, les constructions d'habitation en bordure des routes répertoriées au classement des voies bruyantes terrestres du département doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique de part et d'autre de la chaussée (cf. annexe).

## 20. Risques naturels

Il est rappelé que la communauté de communes est soumise à plusieurs risques naturels.

Les communes de Balazuc, Chauzon, Grospierres, Labastide-de-Virac, Labeaume, Lanas, Pradons, Ruoms, Saint-Alban-Auriolles, Saint-Maurice-d'Ardèche, Saint-Remèze, Salavas, Sampzon, Vallon-Pont-d'Arc et Vogüé sont concernées par l'application d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Ardèche, présents en annexes du PLUi.

Les communes de Lagorce et Rochecolombe sont concernées par un atlas des zones inondables (AZI) réalisé en octobre 2010.

En outre, une étude hydraulique a été réalisée sur le bassin versant de l'Ardèche et de ses principaux affluents. Les résultats de cette étude ont été portés à la connaissance des communes le 12 septembre 2014.

La commune de Vagnas est également concernée par une étude hydraulique ponctuelle sur le ruisseau de Rieussec, dont les résultats ont été portés à la connaissance de la commune le 30 octobre 2018.

Les communes de Balazuc, Labeaume et Salavas sont concernées par des risques de mouvements de terrain.

La commune de Vagnas est concernée par des risques miniers (effondrements localisés et glissements de terrain).

Dans les secteurs situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de risques de mouvements de terrain identifiée sur le règlement graphique, des prescriptions visant à prendre en compte les risques sont opposables à toutes les occupations et utilisation du sol.

Se reporter au chapitre 7 concernant les risques naturels.

## 21. Conservation des eaux potables et minérales

À l'intérieur des périmètres de protection institués par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), des prescriptions spécifiques à l'occupation du sol sont susceptibles d'être appliquées (cf. annexes du PLUi).

## 22. Exploitation de carrières repérées au titre de l'article R151-34

Dans les secteurs de carrière repérés sur le plan de zonage, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol sont autorisées lorsqu'elles sont liées à la délivrance d'une autorisation au titre de l'article L.515-1 du code de l'environnement, nonobstant toute autre disposition réglementaire.

## **23. Dispositions réglementaires pour la préservation du patrimoine identifié sur les documents graphiques, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

Pour le patrimoine identifié sur les documents graphique, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, les travaux de rénovation et de réhabilitation sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en préservant les formes, les volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

Les travaux sont soumis à déclaration préalable.

Le permis de démolir est instauré sur les éléments patrimoniaux identifiés.

Ainsi :

- Tous travaux exécutés sur ces bâtiments ou leurs abords immédiats doivent respecter le caractère desdites constructions, de leurs annexes (gloriette, maisons de gardien, atelier, verrière, orangerie, jardin d'hiver, dépendances...) et des aménagements paysagers (jardins, parcs, composition végétale, allées, rocaille, portails et clôtures...) ;
- Les caractéristiques architecturales du bâtiment seront préservées et valorisées, notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures anciennes de qualité ;
- Toute surélévation ou ajout parasites sont interdits ;
- Les extensions doivent être faites en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâtiment ;
- Les particularités structurelles du bâtiment seront respectées et mises en valeur en veillant notamment à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Les matériaux et les techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment seront mis en œuvre ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment (la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires sont interdits) ;
- Les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment recevront un aménagement de qualité ;
- Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies ;
- Les murs de clôture en pierres et clapas doivent être préservés ;
- Les dolmens identifiés doivent être préservés ;
- Les éléments de petit patrimoine comme les croix, puits, lavoirs, fontaines, fours, monuments aux morts et pigeonniers doivent être préservés.

## **24. Protection du patrimoine végétal et paysager (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)**

Les dispositions suivantes fixent les règles applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et aux secteurs du patrimoine paysager et bâti, intégrées au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et aux autres prescriptions relatives.

Ces règles s'appliquent en complément des dispositions générales du règlement et des règles des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Les éléments naturels identifiés sur les planches graphiques jouent un rôle structurant dans la fonctionnalité écologique des milieux naturels et agricoles et périphériques et par leur rôle concernant les continuités écologiques du territoire. Un travail de repérage a été réalisé afin d'identifier les éléments remarquables support de la Trame Verte et Bleue nécessitant une protection spécifique.

### Sur les zones humides repérés sur le plan de zonage :

Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont interdites.

Les projets d'intérêt général sont autorisés.

Les mouvements de sol et travaux sont interdits, excepté ceux liés à la restauration, l'entretien et l'amélioration du fonctionnement écologique de la zone humide ainsi que ceux liés aux projets d'intérêt général.

### Sur les espaces de mobilité des cours d'eau et les espaces de fonctionnalité des zones humides repérés sur le plan de zonage :

Les constructions nouvelles sont interdites.

Les tunnels maraîchers (structures démontables) sont autorisés.

Les extensions sont autorisées dans la limite 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un polygone de 20 mètres de diamètre calculé à partir des bords extérieurs des constructions principales. En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 80 m<sup>2</sup>.

Les projets d'intérêt général sont autorisés.

Les mouvements de sol et travaux sont interdits, excepté ceux liés à la restauration, l'entretien et l'amélioration du fonctionnement écologique des secteurs concernés ainsi que ceux liés aux projets d'intérêt général.

### Sur les corridors écologiques repérés sur le plan de zonage :

Les constructions nouvelles sont interdites.

Les extensions sont autorisées dans la limite 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un polygone de 20 mètres de diamètre calculé à partir des bords extérieurs

des constructions principales. En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 80 m<sup>2</sup>.

Les projets d'intérêt général sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les mouvements de sol et travaux sont interdits, excepté ceux liés à la restauration, l'entretien et l'amélioration du fonctionnement écologique des secteurs concernés ainsi que ceux liés aux projets d'intérêt général.

Les haies, boisements, ripisylves et arbres isolés présents au sein de ces corridors doivent être protégés. Les règles applicables à ces éléments de trame verte sont identiques à celles-ci-dessous.

Sur les haies, boisements, ripisylves et arbres isolés repérés sur le plan de zonage :

Les nouvelles constructions et aménagements sont interdits.

Les haies, boisements, ripisylves et arbres isolés doivent être conservés, sauf pour :

- assurer la sécurité des biens et des personnes, éviter les risques sanitaires, l'entretien ponctuel des berges des cours d'eau et la gestion des risques
- permettre les constructions et installations techniques nécessaires à la gestion des milieux naturels

Les projets d'intérêt général sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les haies peuvent être ponctuellement supprimées pour créer un accès agricole, à condition de mettre en place une compensation de cette suppression de la longueur du linéaire supprimé.

La suppression d'arbre isolé doit être compensée sur site par la création du double d'arbre supprimé.

La suppression des boisements doit être compensée par la création de surfaces de mêmes caractéristiques et de surface au minimum équivalente.

Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces locales et adaptées au changement climatique.

Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige.

L'aménagement de cheminements piétons perméables est autorisé.

## **25. Protection des abords de cours d'eau**

De part et d'autres des cours d'eau, dans une bande de 5 m de large :

- Les constructions nouvelles, extensions et annexes sont interdites
- Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de part et d'autre des limites de cours d'eau. Les clôtures doivent être végétales, nonobstant toute disposition contraire dans le présent règlement écrit
- Les projets d'intérêt général sont autorisés
- Les mouvements de sol et travaux sont interdits, excepté ceux liés à la gestion des cours d'eau et à une réduction des risques ainsi que ceux liés aux projets d'intérêt général

## 26. Retrait par rapport aux routes départementales

Pour toutes les routes départementales, dans les secteurs situés hors agglomération, les valeurs de marges de recul suivantes, calculées par rapport à l'alignement de la voie, s'appliquent :

| Dénomination de la route départementale   | Typologie du réseau routier | Classification interne | Marges de recul à appliquer par rapport à l'alignement de la voie |
|---|-----------------------------|------------------------|---|
| 4, 103, 111, 390, 579   | RS                          | N4 – N5                | 15 m  |
| 1, 4 (Labeaume, Ruoms, Saint-Remèze, Vallon-Pont-d'Arc) 290, 504  | RID                         | N3                     | 10 m  |
| 103A, 114, 161, 201, 202, 208, 217, 245, 246, 255, 294, 308, 311, 317, 345, 355, 362, 390A, 401, 402, 417, 490, 558, 559, 579A, 590 | RIL                         | N1 – N2                | 5 m   |

Des dérogations aux marges de recul sont possibles en cas de :

- Alignement sur des constructions existantes ou avoisinantes en zone urbaine et centres anciens
- Extensions de bâtiments existants
- Annexes (piscines, abris de jardin etc.);
- Installations et ouvrages nécessaires aux services publics ;
- Changement de destination et/ou transformation d'un garage en pièce de vie.

Sous réserve que ces projets n'occasionnent pas de problème de sécurité routière (accès, visibilité) ou ne constituent pas un facteur aggravant d'un problème existant, ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route, n'obèrent pas à d'éventuels aménagements futurs (création d'aménagements communaux tels que des trottoirs, réseaux, etc ... ) et limitent toute forme de nuisance (sonore notamment).

## 27. Voie verte à maintenir (Via Ardèche)

Au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le long de la voie verte Via Ardèche repérée sur le plan de zonage, les constructions, extensions et aménagements situés aux abords de cette voie ne doivent pas obérer les possibilités de création ou d'élargissement de celle-ci. Le tracé continu de la Via Ardèche doit être maintenu.

## 28. Lexique

### **Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :**

**Acrotère** : Socle disposé aux extrémités ou au sommet d'un fronton ou d'une colonne et servant de support à des statues, à des vases ou à d'autres ornements.

**Adaptations mineures** : Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (anciennement les articles 3 à 13 d'un PLU) peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

**Affouillement de sol – exhaussement de sol** : Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

**Allège** : Partie en matériau léger d'un mur de façade, comprise sur sa largeur entre les jambages de la baie et sur sa hauteur entre le plancher et la partie inférieure de la baie, et servant de garde-fou et de mur d'appui.

**Annexe** : Bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : ateliers, abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, ...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Concernant leur aspect extérieur, ces annexes sont soumises aux mêmes règles que la construction principale.

Dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), elles doivent être considérées comme des locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint (cf. zone d'implantation) marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

**Bâtiment ou construction** : Une construction représente « *ce qui est construit ou ce que l'on est en train de construire* » (art de construire). Un bâtiment désigne toute construction qui sert d'abri aux hommes, aux animaux, aux objets.

**Bâtiment existant de caractère** : Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural non issu de construction réalisée avec des matériaux de type bardage métallique.

**Clôture** : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

**Continuum** : Espace qui n'est pas interrompu.

**Droit de Préemption Urbain (DPU)** : Le Code de l'urbanisme, dans son article L. 211-1, autorise les communes dotées d'un PLU approuvé à instituer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par le plan de zonage. Le DPU est un outil de politique foncière mis à disposition des communes. Il facilite la mise en œuvre du projet urbain défini dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Dans les zones soumises au DPU, les ventes d'immeubles ou de terrains font l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son DPU dans un

délai de deux mois. Dans ce cas, elle doit motiver son achat. En effet, l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves pour les réaliser) prévues au code de l'urbanisme. Ces opérations d'intérêt général concernent :

Les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels (article L. 300-1 du Code de l'urbanisme).

**Égout du toit** : Ligne basse d'un pan de couverture : ce point de référence permet de définir une hauteur de façade.

**Emplacement réservé** : Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public, un équipement ou ouvrage d'intérêt général etc. Le terrain concerné (indiqué au plan de zonage) devient alors inconstructible pour toute autre opération.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, coursives, loggias...). Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (moins de 60 cm) ni fondations profondes ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

**Espace boisé classé** : Le PLUi peut désigner des espaces boisés dits « classés », à conserver, à protéger ou à créer pour leur valeur patrimoniale, esthétique, biologique : bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé... Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol. Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichage est interdit.

**Espace libre** : Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Ces espaces comprennent, les espaces verts, les jeux pour enfants, les terrasses, les allées recouvertes ou enherbées, les clôtures...

**Existence légale** : L'existence légale d'un bâtiment est définie comme suit :

- Si le bâtiment est postérieur à 1943 il doit avoir obtenu un permis de construire : ce permis constitue son existence légale.
- Si le bâtiment est antérieur à 1943, il faut se référer aux actes de propriété faisant référence à l'existence de la construction.

**Extensions de bâtiments existants** : aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

Les extensions des constructions légalement existantes sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles.

**Implantation des constructions par rapport aux voies ou à l'alignement** : Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

**Installation classée** : Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- L'agriculture,
- La commodité du voisinage,
- La sécurité, la salubrité, la santé publique,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie... Cette réglementation relève du code de l'environnement.

Au sens de l'article L. 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « *Les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.* »

**Limites séparatives** : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

**Parcelle** : C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

**Patrimoine** : Désigne l'ensemble des biens immobiliers ayant une importance historique ou artistique.

**Ruine** : Une construction peut être qualifiée à l'état de ruine lorsqu'elle a entamé un processus de dégradation, voire d'écroulement. Pour la restauration d'un bâtiment ancien dégradé situé en pleine campagne, l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme prévoit que sa restauration est envisageable, lorsque :

- Il reste l'essentiel des murs porteurs ;
- Le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial justifiant son maintien ;
- Et que le projet respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

**Servitude d'utilité publique** : C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêt, lignes électriques...). Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste des servitudes figure en annexe du PLU.

**Superficie du terrain** : La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

**Surface de plancher (SDP)** : La surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant, auparavant, un calcul des

surfaces des constructions en SHOB (surface hors œuvre brute) et SHON (surface hors œuvre nette).

ARTICLE R. 111-22 du Code de l'urbanisme :

*« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

*6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

*7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

*8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

**Terrain ou Unité Foncière :** Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

**Transparence hydraulique :** Dans le règlement du PLU la transparence hydraulique, fait référence à l'aptitude que possède un ouvrage ou un aménagement à ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux. Globalement, un ouvrage est dit "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsqu'il n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, ne réduit pas la zone d'expansion des crues, n'allonge pas la durée des inondations ou n'augmente pas leur étendue, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux...

**Voie publique :** L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus). L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

**Voie privée :** Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

**Zonage :** Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un signe (Ua, Ub, N, A, etc.). Les limites de zones peuvent ne pas correspondre aux limites parcellaires.

**Zone :** Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones U

## 1. Zones urbaines mixtes et d'habitat Uab, Uac, Ub, Uc et Uh

Zone Uab de centre-bourg

Zone Uac de centre-ville

Zone Ub de proximité des centralités

Zone Uc de tissu majoritairement pavillonnaire

Zone Uh de hameaux anciens

### 1.1. Destination des constructions, affectations des sols

→ Destination des constructions et réglementation de l'usage des sols

| Destination  | Sous-destination   | Uab, Uac, Ub | Uc, Uh     |
|--|--|--------------|------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                             | Exploitation agricole  | <b>ASC</b>   | <b>ASC</b> |
|  | Exploitation forestière  | <b>I</b>     | <b>I</b>   |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Hébergement  | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                | Artisanat et commerce de détail  | <b>ASC</b>   | <b>ASC</b> |
|  | Restauration   | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Commerce de gros   | <b>I</b>     | <b>I</b>   |
|  | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Cinéma   | <b>A</b>     | <b>I</b>   |
|  | Hôtels   | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Autres hébergements touristiques   | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Salles d'art et de spectacles  | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Equipements sportifs   | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Lieux de culte   | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Autres équipements recevant du public  | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | <b>ASC</b>   | <b>ASC</b> |
|  | Entrepôt   | <b>I</b>     | <b>I</b>   |
|  | Bureau   | <b>A</b>     | <b>A</b>   |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | <b>A</b>     | <b>I</b>   |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | <b>A</b>     | <b>A</b>   |

|                     |                                       |                     |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|
| <b>A – Autorisé</b> | <b>ASC - Autorisé sous conditions</b> | <b>I - Interdit</b> |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de mouvements de terrain identifiée sur le plan de zonage réglementaire devront respecter, en plus des règles propres à cette zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque naturel énoncées dans le chapitre 7 relatif aux risques naturels.

Concernant la sous-destination *exploitation agricole*, seuls les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements sont autorisées. Dans le bâti existant et les extensions sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production.

En zone Uab, Uac, et Ub, concernant la sous-destination *artisanat et commerce de détail*, l'artisanat est autorisé à condition qu'il ne soit pas nuisant. Le commerce de détail est autorisé.

En zone Uc et Uh, concernant la sous-destination *artisanat et commerce de détail*, l'artisanat est autorisé à condition qu'il ne soit pas nuisant tandis que pour le commerce de détail, seuls les extensions des constructions existantes et les aménagements sont autorisés.

Les constructions et aménagements de la sous-destination *industrie* sont autorisés à condition qu'il ne soient pas nuisants.

### → Mixité sociale et fonctionnelle

Dans les secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLU comme servitude de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du nombre de logements à prévoir doit être affecté à des logements locatifs abordables. Ces pourcentages minimum de logements locatifs abordables à construire sont indiqués au sein du tableau des servitudes de mixité sociale présent dans le règlement graphique du PLUi.

#### Dans les zones Uac et Ub :

Toute opération de 8 logements et plus comprendra un minimum de 50% de logements sociaux. Cette règle s'applique uniquement à la création de logements par construction neuve.

Sur les linéaires commerciaux et d'activités de service identifiés en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités de service est interdit.

## 1.2. Qualité urbaine, architecturale, environnement et paysagère

### → Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Dans le cas d'une construction ayant une hauteur plus importante que la hauteur maximale indiquée dans le présent règlement, l'extension de cette construction peut être réalisée avec pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante avant l'approbation du PLUi. Ne sont pas soumis à ces règles les reconstructions de bâtiments existants ainsi que les équipements, ouvrages et infrastructures publics.

### Règles particulières s'appliquant aux zones Uab, Uac, Ub, Uc et Uh :

| Zone       | Hauteur   |
|------------|---|
| <b>Uab</b> | La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder +/- 1 mètre.<br>À défaut, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.  |
| <b>Uac</b> | La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder +/- 1 mètre.<br>À défaut, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. |
| <b>Ub</b>  | 9 m à l'égout du toit   |
| <b>Uc</b>  | 7 m à l'égout du toit   |
| <b>Uh</b>  | La hauteur maximale autorisée des nouvelles constructions devra s'aligner sur celle des constructions limitrophes existantes. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne pourra excéder +/- 1 mètre.<br>À défaut, la hauteur maximale ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.  |

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

### → Implantation des constructions

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Une implantation différente peut être admise :

- Dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes
- Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes
- Pour une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

#### Règles particulières s'appliquant aux zones Uab, Uac, Ub, Uc et Uh :

| Zone                | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques                 |
|---------------------|--|
| <b>Uab, Uac, Uh</b> | Alignement ou retrait de la ½ hauteur des constructions avec minimum 3 m |
| <b>Ub</b>           | Alignement ou retrait de la ½ hauteur des constructions avec minimum 5 m |
| <b>Uc</b>           | Retrait de minimum 5 m   |

### Implantation par rapport aux limites séparatives

Règles particulières s'appliquant aux zones Uab, Uac, Ub, Uc et Uh :

| Zone         | Implantation par rapport aux limites séparatives   |
|--------------|--|
| Uab, Uac, Uh | D'une limite séparative à l'autre, ou sur une seule limite avec retrait de la 1/2 hauteur des constructions avec minimum 3 m sur l'autre limite                            |
| Ub, Uc       | Retrait de la 1/2 hauteur des constructions avec minimum 3 m, ou sur une seule limite avec retrait de la 1/2 hauteur des constructions avec minimum 3 m sur l'autre limite |

#### → Emprise au sol

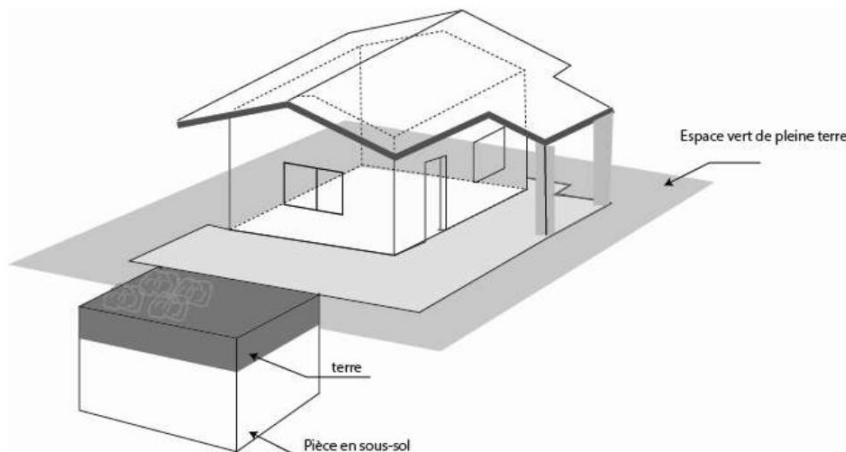
L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% en zone Uc. Les piscines sont exclues de ce calcul.

#### → Aspect extérieur des constructions

Se reporter au chapitre 6 concernant l'aspect des constructions.

#### → Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Les excédents de terres issus des constructions et des aménagements seront impérativement évacués, afin de préserver le profil du terrain naturel. Les mouvements de terres seront limités au maximum.

En zone U<sub>c</sub>, pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 30 % du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### → Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. En cas de plusieurs destinations, les règles sont cumulatives.

Lorsque le stationnement est en fonction des besoins, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et du fonctionnement de l'opération.

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- Pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- Pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m<sup>2</sup> intégrant la surface de manœuvre.
- Pour un emplacement PMR de 5 m minimum x 3,30 m minimum, hors accès.

Dimensions pour un stationnement vélo : minimum 1,5 m<sup>2</sup>

| Sous-destination des constructions | Règles de stationnement  |
|------------------------------------|--|
| <b>Logement</b>                    | <p><u>En zones U<sub>ab</sub> et U<sub>ac</sub></u> : 2 places par logement à partir de la création de 3 logements y compris en réhabilitation.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, dans un rayon de 400 m du projet. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, conformément aux dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.</p> |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | <p><u>En zones Ub, Uc et Uh</u> : 2 places par logement</p> <p>1 place par logement pour les logements locatifs sociaux</p> <p>Pour les immeubles collectifs de plus de 10 logements, 1 place vélo par logement</p>  |
| <b>Commerce de détail</b>       | <p>Pour une surface de vente inférieure à 150 m<sup>2</sup>, pas de minimum</p> <p>Pour une surface de vente entre 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>, 3 places minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>Pour une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des aires de stationnement doit correspondre à 75% de la surface de plancher réalisée</p> |
| <b>Hôtel</b>                    | Une place de stationnement par chambre   |
| <b>Autres sous-destinations</b> | Adapté aux besoins   |

### 1.3. Équipements et réseaux

#### → Conditions de desserte et voiries

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche présent en annexe du PLUi (non applicable aux routes départementales).

Le refus d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être justifié sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé 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.

Concernant les routes départementales, la délivrance pourra être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à la conservation du domaine public ou pour la sécurité des usagers. le nombre de création d'accès doit être limité et l'étude des solutions de regroupements d'accès ou de rabattement sur des voiries existantes possédant déjà un accès sécurisé, doit être systématisé. En cas de souci sécuritaire, cette étude alternative peut être imposée. Enfin, tout accès devenu inutile suite à la mutation d'un secteur-projet est à supprimer.

## **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **→ Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### Pour les zones desservies par l'assainissement collectif

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques du réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les cours d'eau, fossés et le réseau pluvial est interdite.

##### Pour les zones non desservies par l'assainissement collectif

En cas de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), conformément au règlement du SPANC, les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de 3 mètres devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas

d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC

- De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC
- Enfin, une distance minimale de 5 mètres devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC

En cas d'extension du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des habitations nouvellement desservies devient obligatoire.

### ***Eaux pluviales, eaux de ruissellement***

Le principe de gestion des eaux pluviales et eaux de ruissellement est le suivant :

- Dans les zones où le réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet, avec un débit de fuite maximal de 3 L/s pour une pluie décennale ;
- En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface du terrain ne permettant pas une infiltration naturelle des eaux pluviales dans le terrain ; ainsi est considérée comme surface imperméabilisée : la projection au sol des toitures et terrasses (quelle que soit leur hauteur) ; la surface des piscines ; la surface des parkings, voies d'accès et chemins dès lors qu'ils sont constitués de revêtements imperméables ; toutes autre surface ne présentant pas un sol naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de rétention des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :

- Soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- Soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
- Soit aménagés de façon paysagée dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, bassins ;

- Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau délégué en mairie.

### ***Réseaux de distributions et d'alimentation***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

## 2. Zones économiques et d'équipements Uea, Uec, Ueq et Uf

**Zone Uea à vocation majoritaire d'activités artisanales**

**Zone Uec à vocation majoritaire d'activités commerciales**

**Zone Ueq d'équipements publics**

**Zone Uf d'aérodrome**

### 2.1. Destination des constructions, affectations des sols

→ Destination des constructions et règlementation de l'usage des sols

| Destination  | Sous-destination   | Uea | Uec | Ueq | Uf  |
|--|--|-----|-----|-----|-----|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                             | Exploitation agricole  | I   | I   | I   | I   |
|  | Exploitation forestière  | I   | I   | I   | I   |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | I   | I   | I   | I   |
|  | Hébergement  | I   | I   | A   | I   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                | Artisanat et commerce de détail  | ASC | ASC | I   | I   |
|  | Restauration   | ASC | A   | I   | I   |
|  | Commerce de gros   | ASC | ASC | I   | I   |
|  | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               | ASC | ASC | I   | I   |
|  | Cinéma   | I   | I   | I   | I   |
|  | Hôtels   | ASC | ASC | I   | I   |
|  | Autres hébergements touristiques   | ASC | ASC | I   | I   |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | A   | A   | A   | A   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | A   | A   | A   | A   |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ASC | ASC | A   | I   |
|  | Salles d'art et de spectacles  | I   | I   | A   | I   |
|  | Equipements sportifs   | I   | I   | A   | I   |
|  | Lieux de culte   | I   | I   | A   | I   |
|  | Autres équipements recevant du public  | I   | I   | A   | I   |
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | A   | I   | I   | I   |
|  | Entrepôt   | ASC | ASC | I   | ASC |
|  | Bureau   | ASC | ASC | I   | ASC |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | ASC | ASC | I   | I   |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | I   | I   | I   | I   |

|                     |                                       |                     |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|
| <b>A – Autorisé</b> | <b>ASC - Autorisé sous conditions</b> | <b>I - Interdit</b> |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de mouvements de terrain identifiée sur le plan de zonage réglementaire devront respecter, en plus des règles propres à cette zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque naturel énoncées dans le chapitre 7 relatif aux risques naturels.

En zone Uea, concernant la sous-destination *artisanat et le commerce de détail*, l'artisanat est autorisé tandis que seules les extensions des constructions liées au commerce de détail sont autorisées.

En zone Uea, concernant les sous-destinations *restauration, commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition*, seules les extensions des constructions existantes et les aménagements sont autorisés.

En zone Uec, concernant la sous-destination *artisanat et le commerce de détail*, le commerce de détail est autorisé tandis que seules les extensions des constructions liées à l'artisanat sont autorisées.

En zone Uec, concernant les sous-destinations *commerce de gros, activités de services avec l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, entrepôt, bureau et centre de congrès et d'exposition*, seules les extensions des constructions existantes et les aménagements sont autorisés.

En zone Uf, les constructions et aménagements des sous-destinations *entrepôt et bureau* sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux aérodromes.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnement et paysage

### → Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Dans le cas d'une construction ayant une hauteur plus importante que la hauteur maximale indiquée dans le présent règlement, l'extension de cette construction peut être réalisée avec pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante avant l'approbation du PLUi. Ne sont pas soumis à ces règles les reconstructions de bâtiments existants ainsi que les équipements, ouvrages et infrastructures publics.

### Règles particulières s'appliquant aux zones Uea, Uec, Ueq et Uf :

| Zone     | Hauteur  |
|----------|--|
| Uea, Uec | La hauteur maximale ne pourra pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. |
| Ueq, Uf  | Non réglementé   |

### → Implantation des constructions

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Une implantation différente peut être admise :

- Dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes
- Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes
- Pour une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

**Règles particulières s'appliquant aux zones Uea, Uec, Ueq et Uf :**

| Zone            | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
|-----------------|--|
| <b>Uea, Uec</b> | Retrait de minimum 5 m                                   |
| <b>Ueq, Uf</b>  | Non réglementé   |

### *Implantation par rapport aux limites séparatives*

**Règles particulières s'appliquant aux zones Uea, Uec, Ueq et Uf :**

| Zone            | Implantation par rapport aux limites séparatives  |
|-----------------|---|
| <b>Uea, Uec</b> | Retrait de minimum 5 m ou sur une seule limite avec retrait de la ½ hauteur des constructions avec minimum 5 m sur l'autre limite |
| <b>Ueq, Uf</b>  | Non réglementé  |

### → Emprise au sol

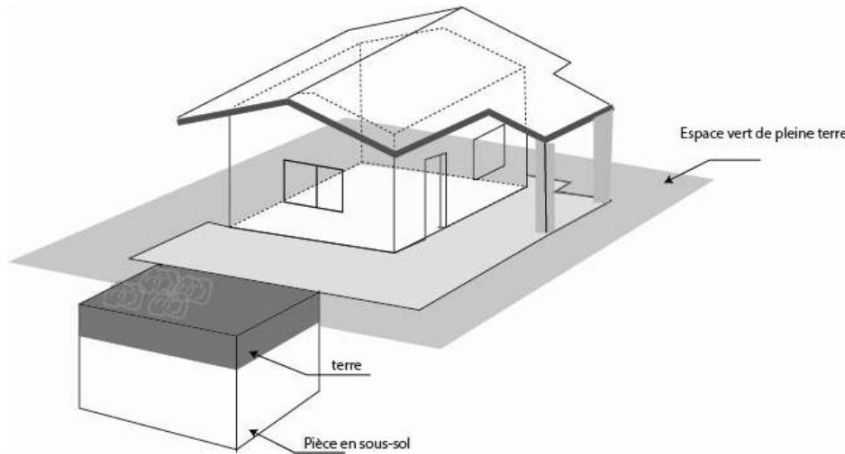
Non réglementé

### → Aspect extérieur des constructions

Se reporter au chapitre 6 concernant l'aspect des constructions.

### → Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Les excédents de terres issus des constructions et des aménagements seront impérativement évacués, afin de préserver le profil du terrain naturel. Les mouvements de terres seront limités au maximum.

En zones Uea et Uec, pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 20 % du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### → Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. En cas de plusieurs destinations, les règles sont cumulatives.

Lorsque le stationnement est en fonction des besoins, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et du fonctionnement de l'opération.

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- Pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- Pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m<sup>2</sup> intégrant la surface de manœuvre.
- Pour un emplacement PMR de 5 m minimum \* 3,30 m minimum, hors accès.

Dimensions pour un stationnement vélo : minimum 1,5 m<sup>2</sup>

| Sous-destination des constructions | Règles de stationnement   |
|------------------------------------|---|
| <b>Commerce de détail</b>          | Pour une surface de vente inférieure à 150 m <sup>2</sup> , pas de minimum<br>Pour une surface de vente entre 150 m <sup>2</sup> et 300 m <sup>2</sup> , 3 places minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente<br>Pour une surface de vente supérieure à 300 m <sup>2</sup> , la surface des aires de stationnement doit correspondre à 75% de la surface de plancher réalisée |
| <b>Hôtel</b>                       | Une place de stationnement par chambre  |
| <b>Autres sous-destinations</b>    | Adapté aux besoins  |

## 2.3. Équipements et réseaux

### → Conditions de desserte et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche présent en annexe du PLUi (non applicable aux routes départementales).

Le refus d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être justifié sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé 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.

Concernant les routes départementales, la délivrance pourra être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à la conservation du domaine public ou pour la sécurité des usagers. le nombre de création d'accès doit être limité et l'étude des solutions de regroupements d'accès ou de rabattement sur des voiries existantes possédant déjà un accès sécurisé, doit être systématisé. En cas de souci sécuritaire, cette étude alternative peut être Imposée. Enfin, tout accès devenu inutile suite à la mutation d'un secteur-projet est à supprimer.

## **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **→ Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### Pour les zones desservies par l'assainissement collectif

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques du réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les cours d'eau, fossés et le réseau pluvial est interdite.

##### Pour les zones non desservies par l'assainissement collectif

En cas de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), conformément au règlement du SPANC, les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de 3 mètres devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas

d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC

- De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC
- Enfin, une distance minimale de 5 mètres devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC

En cas d'extension du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des habitations nouvellement desservies devient obligatoire.

### **Eaux pluviales, eaux de ruissellement**

Le principe de gestion des eaux pluviales et eaux de ruissellement est le suivant :

- Dans les zones où le réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet, avec un débit de fuite maximal de 3 L/s pour une pluie décennale ;
- En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface du terrain ne permettant pas une infiltration naturelle des eaux pluviales dans le terrain ; ainsi est considérée comme surface imperméabilisée : la projection au sol des toitures et terrasses (quelle que soit leur hauteur) ; la surface des piscines ; la surface des parkings, voies d'accès et chemins dès lors qu'ils sont constitués de revêtements imperméables ; toutes autre surface ne présentant pas un sol naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de rétention des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :

- Soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- Soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
- Soit aménagés de façon paysagée dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, bassins ;
- Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau délégué en mairie.

### **Réseaux de distributions et d'alimentation**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain sur fonds privés.

Dans le cas d'un aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades.

Les compteurs extérieurs doivent être placés à l'intérieur de coffrets encastrés complètement dans la maçonnerie si existante.

### 3. Zones touristiques Ut

**Zone Ut1 à vocation touristique de campings, villages vacances, villages de gîtes, colonies et parcs résidentiels de loisirs**

**Zone Ut2 à vocation touristique d'hôtels**

**Zone Ut3 à vocation de gîtes**

**Zone Ut4 à vocation touristique liée aux sports mécaniques**

**Zone Ut5 à vocation touristique de base de loisirs**

**Zone Ut6 à vocation touristique de la grotte Chauvet, de l'Aven d'Ornac et de l'Aven Marzal**

**Zone Ut7 à vocation touristique du musée de la lavande à Saint-Remèze et du parc animalier à Vagnas**

#### 3.1. Destination des constructions, affectations des sols

→ Destination des constructions et règlementation de l'usage des sols

| Destination  | Sous-destination   | Ut1 | Ut2 | Ut3 | Ut4 | Ut5 | Ut6 | Ut7 |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                 | Exploitation agricole  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Exploitation forestière  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Hébergement  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | Artisanat et commerce de détail  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Restauration   | I   | I   | I   | I   | A   | A   | A   |
|  | Commerce de gros   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               | I   | I   | I   | ASC | A   | A   | A   |
|  | Cinéma   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Hôtels   | I   | A   | I   | I   | I   | I   | A   |
|  | Autres hébergements touristiques   | A   | I   | ASC | I   | A   | I   | A   |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | A   | A   | A   | A   | A   | A   | A   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | A   | A   | A   | A   | A   | A   | A   |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | I   | I   | I   | I   | I   | A   | A   |
|  | Salles d'art et de spectacles  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Equipements sportifs   | I   | I   | I   | ASC | A   | I   | I   |
|  | Lieux de culte   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Autres équipements recevant du public  | I   | I   | I   | I   | A   | A   | A   |

|  |                                    |   |   |   |   |   |   |   |
|--|------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                          | I | I | I | I | I | I | I |
|  | Entrepôt                           | I | I | I | I | I | I | I |
|  | Bureau                             | I | I | I | I | I | I | I |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | I | I | I | I | I | A | A |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne | I | I | I | I | I | I | I |

|                     |                                       |                     |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|
| <b>A – Autorisé</b> | <b>ASC - Autorisé sous conditions</b> | <b>I - Interdit</b> |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de mouvements de terrain identifiée sur le plan de zonage réglementaire devront respecter, en plus des règles propres à cette zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque naturel énoncées dans le chapitre 7 relatif aux risques naturels.

En zone Ut1, les campings, villages vacances, villages de gîtes, colonies, parcs résidentiels de loisirs sont autorisés, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs, les logements de fonction, les constructions, installations, aménagements et travaux liés à ces hébergements touristiques. En zone Ut1a, l'urbanisation est conditionnée à la délocalisation des hébergements touristiques les plus exposés au risque d'inondation.

En zone Ut2, la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés aux hôtels sont également autorisés.

En zone Ut3, seuls les gîtes sont autorisés, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés à ces hébergements touristiques.

En zone Ut4, concernant les sous-destinations *activités de services avec l'accueil d'une clientèle et équipements sportifs*, seuls les extensions des constructions existantes ainsi que les aménagements liés aux sports mécaniques sont autorisés.

## 3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnement et paysagère

### → Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Dans le cas d'une construction ayant une hauteur plus importante que la hauteur maximale indiquée dans le présent règlement, l'extension de cette construction peut être réalisée avec pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante avant l'approbation du PLUi. Ne sont pas soumis à ces règles les reconstructions de bâtiments existants ainsi que les équipements, ouvrages et infrastructures publics.

### Règles particulières s'appliquant aux zones Ut1 à Ut7 :

| Zone      | Hauteur  |
|-----------|--|
| Ut1 à Ut4 | La hauteur maximale ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit |
| Ut5 à Ut7 | Non réglementé   |

#### → Implantation des constructions

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Une implantation différente peut être admise :

- Dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes
- Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes
- Pour une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

### Règles particulières s'appliquant aux zones Ut1 à Ut7 :

| Zone      | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
|-----------|--|
| Ut1 à Ut7 | Retrait de minimum 5 m                                   |

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

### Règles particulières s'appliquant aux zones Ut1 à Ut7 :

| Zone      | Implantation par rapport aux limites séparatives |
|-----------|--|
| Ut1 à Ut7 | Retrait de minimum 5 m                           |

#### → Emprise au sol

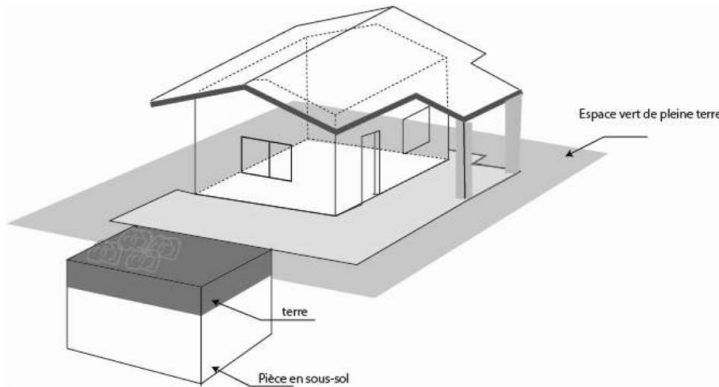
Non réglementé

#### → Aspect extérieur des constructions

Se reporter au chapitre 6 concernant l'aspect des constructions.

#### → Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Les excédents de terres issus des constructions et des aménagements seront impérativement évacués, afin de préserver le profil du terrain naturel. Les mouvements de terres seront limités au maximum.

En zones Ut1 à Ut7, pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 20 % du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### → Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. En cas de plusieurs destinations, les règles sont cumulatives.

Lorsque le stationnement est en fonction des besoins, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et du fonctionnement de l'opération.

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- Pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;

- Pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m<sup>2</sup> intégrant la surface de manœuvre.
- Pour un emplacement PMR de 5 m minimum \* 3,30 m minimum, hors accès.

Dimensions pour un stationnement vélo : minimum 1,5 m<sup>2</sup>

| Sous-destination des constructions | Règles de stationnement   |
|------------------------------------|---|
| <b>Commerce de détail</b>          | Pour une surface de vente inférieure à 150 m <sup>2</sup> , pas de minimum<br>Pour une surface de vente entre 150 m <sup>2</sup> et 300 m <sup>2</sup> , 3 places minimum pour 100 m <sup>2</sup> de surface de vente<br>Pour une surface de vente supérieure à 300 m <sup>2</sup> , la surface des aires de stationnement doit correspondre à 75% de la surface de plancher réalisée |
| <b>Hôtel</b>                       | Une place de stationnement par chambre  |
| <b>Autres sous-destinations</b>    | Adapté aux besoins  |

### 3.3. Équipements et réseaux

#### → Conditions de desserte et voiries

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche présent en annexe du PLUi (non applicable aux routes départementales).

Le refus d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être justifié sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé 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.

Concernant les routes départementales, la délivrance pourra être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à la conservation du domaine public ou pour la sécurité des usagers. le nombre de création d'accès doit être limité et l'étude des solutions de regroupements d'accès ou de rabattement sur des voiries existantes possédant déjà un accès sécurisé, doit être systématisé. En cas de souci sécuritaire, cette étude alternative peut être Imposée. Enfin, tout accès devenu inutile suite à la mutation d'un secteur-projet est à supprimer.

## **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **→ Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### Pour les zones desservies par l'assainissement collectif

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques du réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les cours d'eau, fossés et le réseau pluvial est interdite.

##### Pour les zones non desservies par l'assainissement collectif

En cas de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), conformément au règlement du SPANC, les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de 3 mètres devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas

d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC

- De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC
- Enfin, une distance minimale de 5 mètres devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC

En cas d'extension du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des habitations nouvellement desservies devient obligatoire.

### ***Eaux pluviales, eaux de ruissellement***

Le principe de gestion des eaux pluviales et eaux de ruissellement est le suivant :

- Dans les zones où le réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet, avec un débit de fuite maximal de 3 L/s pour une pluie décennale ;
- En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface du terrain ne permettant pas une infiltration naturelle des eaux pluviales dans le terrain ; ainsi est considérée comme surface imperméabilisée : la projection au sol des toitures et terrasses (quelle que soit leur hauteur) ; la surface des piscines ; la surface des parkings, voies d'accès et chemins dès lors qu'ils sont constitués de revêtements imperméables ; toutes autre surface ne présentant pas un sol naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de rétention des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :

- Soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- Soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
- Soit aménagés de façon paysagée dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, bassins ;
- Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau délégué en mairie.

## Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones AU

## 1. Zones à urbaniser AUa, AUas, AUeas

**Zone AUa à urbaniser à vocation principale d'habitat**

**Zone AUas à urbaniser stricte à vocation d'habitat**

**Zone AUeas à urbaniser stricte à vocation d'activités économiques**

Les zones AUas et AUeas sont des zones à urbaniser strictes, non opérationnelles. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Lorsqu'une commune comporte plusieurs zones AUa à vocation d'habitat, la zone AUa suivante peut être ouverte à l'urbanisation uniquement lorsque 50% des constructions sont réalisées sur la zone AUa précédente, sans ordre de priorité défini entre les zones.

### 1.1. Destination des constructions, affectations des sols

| Destination  | Sous-destination   | AUa | AUas, AUeas |
|--|--|-----|-------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                 | Exploitation agricole  | I   | I           |
|  | Exploitation forestière  | I   | I           |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | A   | I           |
|  | Hébergement  | I   | I           |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | Artisanat et commerce de détail  | ASC | I           |
|  | Restauration   | I   | I           |
|  | Commerce de gros   | I   | I           |
|  | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               | A   | I           |
|  | Cinéma   | I   | I           |
|  | Hôtels   | I   | I           |
|  | Autres hébergements touristiques   | I   | I           |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | A   | I           |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | A   | A           |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | A   | I           |
|  | Salles d'art et de spectacles  | A   | I           |
|  | Equipements sportifs   | A   | I           |
|  | Lieux de culte   | A   | I           |
|  | Autres équipements recevant du public  | A   | I           |
| <b>Autres activités des secteurs primaire,</b>             | Industrie  | I   | I           |
|  | Entrepôt   | I   | I           |
|  | Bureau   | I   | I           |

|                                    |                                       |                     |          |
|------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------|
| <b>secondaire<br/>ou tertiaire</b> | Centre de congrès et d'exposition     | <b>I</b>            | <b>I</b> |
|                                    | Cuisine dédiée à la vente en ligne    | <b>I</b>            | <b>I</b> |
| <b>A – Autorisé</b>                | <b>ASC - Autorisé sous conditions</b> | <b>I - Interdit</b> |          |

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de mouvements de terrain identifiée sur le plan de zonage réglementaire devront respecter, en plus des règles propres à cette zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque naturel énoncées dans le chapitre 7 relatif aux risques naturels.

En zone AUa, concernant la sous-destination *artisanat et le commerce de détail*, seul le commerce de détail est autorisé.

En zones AUas et AUeas, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol sauf celles liées à la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* et celles mentionnées ci-après. Les constructions et aménagements liés à la réalisation d'équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement de la zone sont autorisés. Les travaux ne devront pas être incompatibles avec la vocation future de la zone.

### → Mixité sociale

Dans les secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLU comme servitude de mixité sociale, en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum du nombre de logements à prévoir doit être affecté à des logements locatifs abordables. Ces pourcentages minimum de logements locatifs abordables à construire sont indiqués au sein du tableau des servitudes de mixité sociale présent dans le règlement graphique du PLUi.

## 1.2. Qualité urbaine, architecturale, environnement et paysagère

### → Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Dans le cas d'une construction ayant une hauteur plus importante que la hauteur maximale indiquée dans le présent règlement, l'extension de cette construction peut être réalisée avec pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante avant l'approbation du PLUi. Ne sont pas soumis à ces règles les reconstructions de bâtiments existants ainsi que les équipements, ouvrages et infrastructures publics.

### Règles particulières s'appliquant aux zones AUa :

| <b>Zone</b> | <b>Hauteur</b>        |
|-------------|-----------------------|
| <b>AUa</b>  | 9 m à l'égout du toit |

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

### → Implantation des constructions

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Une implantation différente peut être admise :

- Dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes
- Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes
- Pour une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

**Règles particulières s'appliquant aux zones AUa :**

| Zone       | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
|------------|--|
| <b>AUa</b> | Retrait de minimum 5 m                                   |

### *Implantation par rapport aux limites séparatives*

**Règles particulières s'appliquant aux zones AUa :**

| Zone       | Implantation par rapport aux limites séparatives  |
|------------|---|
| <b>AUa</b> | Retrait de minimum 5 m ou sur une seule limite avec retrait de la ½ hauteur des constructions avec minimum 5 m sur l'autre limite |

### → Emprise au sol

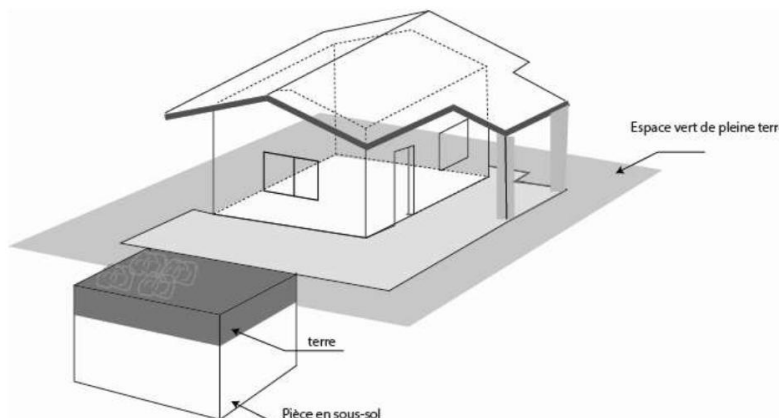
L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% en zone AUa.

### → Aspect extérieur des constructions

Se reporter au chapitre 6 concernant l'aspect des constructions.

### → Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Les excédents de terres issus des constructions et des aménagements seront impérativement évacués, afin de préserver le profil du terrain naturel. Les mouvements de terres seront limités au maximum.

En zones AUa, pour les nouvelles constructions, les espaces libres de toutes constructions doivent représenter au moins 20 % du terrain et doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés et végétalisés de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### → Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. En cas de plusieurs destinations, les règles sont cumulatives.

Lorsque le stationnement est en fonction des besoins, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et du fonctionnement de l'opération.

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- Pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- Pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m<sup>2</sup> intégrant la surface de manœuvre.
- Pour un emplacement PMR de 5 m minimum \* 3,30 m minimum, hors accès.

Dimensions pour un stationnement vélo : minimum 1,5 m<sup>2</sup>

| Sous-destination des constructions | Règles de stationnement   |
|------------------------------------|---|
| <b>Logement</b>                    | 2 places par logement<br>1 place par logement pour les logements locatifs sociaux<br>Pour les immeubles collectifs de plus de 10 logements, 1 place vélo par logement |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Commerce de détail</b></p>       | <p>Pour une surface de vente inférieure à 150 m<sup>2</sup>, pas de minimum<br/>           Pour une surface de vente entre 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>, 3 places minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente<br/>           Pour une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>, la surface des aires de stationnement doit correspondre à 75% de la surface de plancher réalisée</p> |
| <p><b>Autres sous-destinations</b></p> | <p>Adapté aux besoins</p>  |

### 1.3. Équipements et réseaux

#### → Conditions de desserte et voiries

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche présent en annexe du PLUi (non applicable aux routes départementales).

Le refus d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être justifié sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé 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.

Concernant les routes départementales, la délivrance pourra être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à la conservation du domaine public ou pour la sécurité des usagers. Le nombre de création d'accès doit être limité et l'étude des solutions de regroupements d'accès ou de rabattement sur des voiries existantes possédant déjà un accès sécurisé, doit être systématisé. En cas de souci sécuritaire, cette étude alternative peut être imposée. Enfin, tout accès devenu inutile suite à la mutation d'un secteur-projet est à supprimer.

##### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### → Conditions de desserte par les réseaux

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### Pour les zones desservies par l'assainissement collectif

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques du réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les cours d'eau, fossés et le réseau pluvial est interdite.

##### Pour les zones non desservies par l'assainissement collectif

En cas de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), conformément au règlement du SPANC, les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de 3 mètres devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC
- De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif

d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC

- Enfin, une distance minimale de 5 mètres devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC

En cas d'extension du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des habitations nouvellement desservies devient obligatoire.

### ***Eaux pluviales, eaux de ruissellement***

Le principe de gestion des eaux pluviales et eaux de ruissellement est le suivant :

- Dans les zones où le réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet, avec un débit de fuite maximal de 3 L/s pour une pluie décennale ;
- En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface du terrain ne permettant pas une infiltration naturelle des eaux pluviales dans le terrain ; ainsi est considérée comme surface imperméabilisée : la projection au sol des toitures et terrasses (quelle que soit leur hauteur) ; la surface des piscines ; la surface des parkings, voies d'accès et chemins dès lors qu'ils sont constitués de revêtements imperméables ; toutes autre surface ne présentant pas un sol naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de rétention des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :

- Soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- Soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
- Soit aménagés de façon paysagée dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, bassins ;
- Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau délégué en mairie.

## Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones A

## 1. Zones agricoles A, As, Ap et AI

**Zone A agricole**

**Zone As agricole à protéger pour des raisons écologiques**

**Zone Ap agricole à protéger pour des raisons paysagères**

**Zone AI1 agricole à vocation d'hébergements touristiques**

**Zone AI2 agricole à vocation d'hébergements touristiques et de séminaires**

**Zone AI3 agricole à vocation de développement d'hébergements touristiques**

**Zone AI4 agricole à vocation d'hébergements touristiques et d'activités agricoles**

### 1.1. Destination des constructions, affectations des sols

| Destination  | Sous-destination   | A, As, Ap                             | AI1 | AI2                 | AI3 | AI4 |
|--|--|---------------------------------------|-----|---------------------|-----|-----|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                             | Exploitation agricole  | ASC                                   | I   | I                   | I   | ASC |
|  | Exploitation forestière  | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | ASC                                   | I   | I                   | I   | I   |
|  | Hébergement  | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                | Artisanat et commerce de détail  | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Restauration   | I                                     | I   | ASC                 | I   | I   |
|  | Commerce de gros   | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               | I                                     | I   | ASC                 | I   | I   |
|  | Cinéma   | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Hôtels   | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Autres hébergements touristiques   | I                                     | ASC | ASC                 | ASC | ASC |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ASC                                   | ASC | ASC                 | ASC | ASC |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Salles d'art et de spectacles  | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Equipements sportifs   | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Lieux de culte   | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Autres équipements recevant du public  | I                                     | I   | ASC                 | I   | I   |
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Entrepôt   | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Bureau   | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | I                                     | I   | ASC                 | I   | I   |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | I                                     | I   | I                   | I   | I   |
| <b>A – Autorisé</b>  |  | <b>ASC - Autorisé sous conditions</b> |     | <b>I - Interdit</b> |     |     |

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de mouvements de terrain identifiée sur le plan de zonage réglementaire devront respecter, en plus des règles propres à cette zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque naturel énoncées dans le chapitre 7 relatif aux risques naturels.

En zones A et AI4, les constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :
  - o Si le siège d'exploitation existe, les constructions autorisées doivent former un ensemble bâti cohérent et regroupé avec les bâtiments existants du siège d'exploitation, excepté pour les tunnels maraîchers et les bâtiments abritant des animaux en parcours plein air.
  - o Pour les nouveaux sièges d'exploitations, l'implantation des constructions doit être recherchée de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère du projet.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installation nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone As et Ap, concernant la sous-destination *exploitation agricole*, seuls sont autorisées :

- les extensions des bâtiments existants
- les installations et aménagements nécessaires à l'exercice de l'activité pastorale à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les serres de production nécessaires aux activités de maraichage à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone As, concernant la sous-destination *exploitation agricole*, sont également autorisées :

- les constructions neuves liées et nécessaires aux exploitations existantes dans un rayon de 100 m à partir des bâtiments existants, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Sont interdits les dépôts de déchets non liés à un usage agricole.

En zone A, concernant la sous-destination *logement*, les constructions suivantes sont autorisées sous conditions :

- Les logements nouveaux pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises, à condition que cela soit nécessaire à l'exploitation agricole. L'emprise au sol est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> (y compris extension), et sous réserve de l'existence d'un bâtiment technique préexistant édifié à proximité du lieu projeté pour édifier la nouvelle construction. Ce principe de

proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée

En zones A, As et Ap, concernant la sous-destination *logement*, sont autorisées :

- Les extensions et les annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi à condition :
  - Qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site
  - Et que l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
  - Et que l'emprise au sol totale des extensions soit inférieure ou égale à
    - 40 % de la surface de plancher de la construction en zone A
    - 35 % de la surface de plancher de la construction en zones As et Ap
    - Les extensions seront contiguës à la construction d'habitation principale.
  - Et que l'emprise au sol de la construction principale et ses extensions soit inférieure ou égale à
    - 300 m<sup>2</sup> en zone A
    - 250 m<sup>2</sup> en zones As et Ap
- Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un polygone de 20 mètres de diamètre calculé à partir des bords extérieurs de l'habitation principale. En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dûment démontré, de principe d'implantation pourra être adapté. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes, qui ne pourront pas être réalisées d'un seul tenant, est limitée à 80 m<sup>2</sup>.

Le changement de destination à vocation de logement des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est autorisé.

En zones AI1, AI2 et AI4, concernant les sous-destinations autorisées sous-conditions (excepté la sous-destination exploitation agricole), seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

En zone AI3, concernant les sous-destinations autorisées sous-conditions, seuls les aménagements ainsi que les extensions et constructions neuves dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Concernant la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêts collectifs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette sous-destination inclut notamment les cimetières et les stations d'épuration, ainsi que les travaux et aménagements liés aux voiries, stationnement, réseaux, antennes relais et centrales hydroélectriques.

## 1.2. Qualité urbaine, architecturale, environnement et paysage

### → Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Dans le cas d'une construction ayant une hauteur plus importante que la hauteur maximale indiquée dans le présent règlement, l'extension de cette construction peut être réalisée avec pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante avant l'approbation du PLUi. Ne sont pas soumis à ces règles les reconstructions de bâtiments existants ainsi que les équipements, ouvrages et infrastructures publics.

#### Règles particulières s'appliquant aux zones A, As, Ap et AI :

| Zone               | Hauteur  |
|--------------------|--|
| A, As, Ap          | 7 mètres à l'égout du toit pour l'habitat<br>15 mètres au faîtage pour les constructions agricoles |
| AI1, AI2, AI3, AI4 | 7 mètres à l'égout du toit   |

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

### → Implantation des constructions

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Une implantation différente peut être admise :

- Dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes
- Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes
- Pour une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

##### Règles particulières s'appliquant aux zones A, As, Ap et AI :

| Zone                     | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
|--------------------------|--|
| A, As, Ap, AI1, AI2, AI3 | Retrait de minimum 5 m                                   |

#### *Implantation par rapport aux limites séparatives*

##### Règles particulières s'appliquant aux zones A, As, Ap et AI :

| Zone                     | Implantation par rapport aux limites séparatives |
|--------------------------|--|
| A, As, Ap, AI1, AI2, AI3 | Retrait de minimum 5 m                           |

### → Emprise au sol

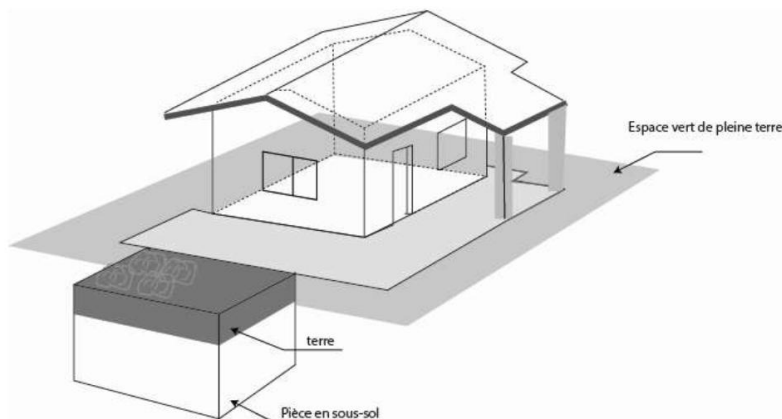
Non réglementé

### → Aspect extérieur des constructions

Se reporter au chapitre 6 concernant l'aspect des constructions.

### → Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Les excédents de terres issus des constructions et des aménagements seront impérativement évacués, afin de préserver le profil du terrain naturel. Les mouvements de terres seront limités au maximum.

### → Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur

le terrain d'assiette du projet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. En cas de plusieurs destinations, les règles sont cumulatives.

Lorsque le stationnement est en fonction des besoins, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et du fonctionnement de l'opération.

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- Pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- Pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m<sup>2</sup> intégrant la surface de manœuvre.
- Pour un emplacement PMR de 5 m minimum \* 3,30 m minimum, hors accès.

Dimensions pour un stationnement vélo : minimum 1,5 m<sup>2</sup>

| Sous-destination des constructions | Règles de stationnement |
|------------------------------------|-------------------------|
| <b>Logement</b>                    | 2 places par logement   |
| <b>Autres sous-destinations</b>    | Adapté aux besoins      |

### 1.3. Équipements et réseaux

#### → Conditions de desserte et voiries

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche présent en annexe du PLUi (non applicable aux routes départementales).

Le refus d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être justifié sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé 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.

Concernant les routes départementales, la délivrance pourra être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à la conservation du domaine public ou pour la sécurité des usagers. le nombre de création d'accès doit être limité et l'étude des solutions de regroupements d'accès ou de rabattement sur des voiries existantes possédant déjà un accès sécurisé, doit être systématisé. En cas de souci sécuritaire, cette étude alternative peut être Imposée. Enfin, tout accès devenu inutile suite à la mutation d'un secteur-projet est à supprimer.

## **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **→ Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### Pour les zones desservies par l'assainissement collectif

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques du réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les cours d'eau, fossés et le réseau pluvial est interdite.

##### Pour les zones non desservies par l'assainissement collectif

En cas de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), conformément au règlement du SPANC, les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de 3 mètres devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas

d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC

- De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC
- Enfin, une distance minimale de 5 mètres devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC

En cas d'extension du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des habitations nouvellement desservies devient obligatoire.

### **Eaux pluviales, eaux de ruissellement**

Le principe de gestion des eaux pluviales et eaux de ruissellement est le suivant :

- Dans les zones où le réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet, avec un débit de fuite maximal de 3 L/s pour une pluie décennale ;
- En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface du terrain ne permettant pas une infiltration naturelle des eaux pluviales dans le terrain ; ainsi est considérée comme surface imperméabilisée : la projection au sol des toitures et terrasses (quelle que soit leur hauteur) ; la surface des piscines ; la surface des parkings, voies d'accès et chemins dès lors qu'ils sont constitués de revêtements imperméables ; toutes autre surface ne présentant pas un sol naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de rétention des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :

- Soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- Soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
- Soit aménagés de façon paysagée dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, bassins ;
- Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau délégué en mairie.

## Chapitre 5 : Dispositions applicables aux zones N

## **1. Zones naturelles N, Ns, Npv, Ntr, Ne, NI**

**Zone N naturelle**

**Zone Ns naturelle à protéger pour des raisons écologiques**

**Zone Npv naturelle dédiée aux installations photovoltaïques**

**Zone Ntr naturelle dédiée aux embarcadères/débarcadères de canoë**

**Zone Ne1 naturelle à vocation d'activités artisanales**

**Zone Ne2 naturelle à vocation d'activités artisanales et de services**

**Zone Ne3 naturelle à vocation d'activités commerciales**

**Zone Ne4 naturelle à vocation d'activités artisanales à Saint-Maurice-d'Ardèche**

**Zone NI1 naturelle de loisirs liée aux campings**

**Zone NI2 naturelle de loisirs liée aux gîtes**

**Zone NI3 naturelle de loisirs liée aux hébergements touristiques**

**Zone NI4 naturelle de loisirs liée aux activités d'accrobranche**

**Zone NI5 naturelle de loisirs liée aux activités de paintball**

**Zone NI6 naturelle de loisirs liée aux activités de tir à l'arc**

**Zone NI7 naturelle de loisirs liée au golf**

**Zone NI8 naturelle de loisirs liée aux restaurants**

**Zone NI9 naturelle de loisirs liée aux sports mécaniques**

**Zone NI10 naturelle de loisirs liée aux aires de stationnement**

**Zone NI11 naturelle de loisirs liée aux jardins partagés**

**Zone NI12 naturelle de loisirs liée aux musées**

**Zone NI13 naturelle de loisirs liée à la voie verte**

**Zone NI14 naturelle de loisirs liée aux activités de plein air**

### **1.1. Destination des constructions, affectations des sols**

**Zone N naturelle**

**Zone Ns naturelle à protéger pour des raisons écologiques**

**Zone Npv naturelle dédiée aux installations photovoltaïques**

**Zone Ntr naturelle dédiée aux embarcadères/débarcadères de canoë**

**Zone Ne1 naturelle à vocation d'activités artisanales**

**Zone Ne2 naturelle à vocation d'activités artisanales et de services**

**Zone Ne3 naturelle à vocation d'activités commerciales**

**Zone Ne4 naturelle à vocation d'activités artisanales à Saint-Maurice-d'Ardèche**

| Destination  | Sous-destination   | N   | Ns  | Npv | Ntr | Ne1 | Ne2 | Ne3 | Ne4 |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                             | Exploitation agricole  | ASC | ASC | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Exploitation forestière  | A   | ASC | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | ASC | ASC | I   | I   | I   | I   | I   | ASC |
|  | Hébergement  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                | Artisanat et commerce de détail  | ASC | I   | I   | I   | ASC | ASC | ASC | ASC |
|  | Restauration   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Commerce de gros   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               | I   | I   | I   | ASC | I   | ASC | I   | I   |
|  | Cinéma   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Hôtels   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Autres hébergements touristiques   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ASC | ASC | ASC | ASC | ASC | ASC | ASC | ASC |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Salles d'art et de spectacles  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Equipements sportifs   | I   | I   | I   | ASC | I   | I   | I   | I   |
|  | Lieux de culte   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Autres équipements recevant du public  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | I   | I   | I   | I   | ASC | ASC | I   | ASC |
|  | Entrepôt   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Bureau   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |

**A – Autorisé**

**ASC - Autorisé sous conditions**

**I - Interdit**

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de mouvements de terrain identifiée sur le plan de zonage réglementaire devront respecter, en plus des règles propres à cette zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque naturel énoncées dans le chapitre 7 relatif aux risques naturels.

En zones N et Ns, concernant la sous-destination *exploitation agricole*, seuls sont autorisés :

- les extensions des bâtiments existants
- les installations et aménagements nécessaires à l'exercice de l'activité pastorale à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En zone Ns, concernant la sous-destination *exploitation forestière*, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

En zones N, Ns et Ne4, concernant la sous-destination *logement*, sont autorisées :

- Les extensions et les annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLUi à condition :
  - Qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site
  - Et que l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
  - Et que l'emprise au sol totale des extensions soit inférieure ou égale à :
    - 40 % de la surface de plancher de la construction en zone N
    - 35 % de la surface de plancher de la construction en zone Ns
    - Les extensions seront contiguës à la construction d'habitation principale
  - Et que l'emprise au sol de la construction principale et ses extensions soit inférieure ou égale à
    - 300 m<sup>2</sup> en zone N
    - 250 m<sup>2</sup> en zone Ns
- Les annexes, y compris la piscine, devront être édifiées dans une zone d'implantation s'inscrivant dans un polygone de 20 mètres de diamètre calculé à partir des bords extérieurs de l'habitation principale. En cas d'impossibilité technique, sanitaire ou juridique dument démontré, de principe d'implantation pourra être adapté. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes, qui ne pourront pas être réalisées d'un seul tenant, est limitée à 80 m<sup>2</sup>

Le changement de destination à vocation de *logement* et/ou *d'artisanat* non nuisant des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est autorisé.

En zone Npv, seules les installations photovoltaïques sont autorisées. Elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les installations photovoltaïques sont admises uniquement sous les conditions suivantes :

- Hauteur des panneaux photovoltaïques : 1,10 mètre minimum au point bas
- Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques : espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une

rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.

- Type d'ancrages au sol : pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton »  $< 1 \text{ m}^2$ , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser  $0,3 \text{ m}^2/\text{kWc}$
- Type de clôtures autour de l'installation : grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
- Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques : absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

En zone Ntr, seuls les aménagements liés aux embarcadères et débarcadères des activités de canoë ainsi que les aménagements de plage sont autorisés.

En zones Ne1, Ne2, Ne3 et Ne4, concernant les sous-destinations autorisées sous-conditions, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Concernant la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêts collectifs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette sous-destination inclut notamment les cimetières et les stations d'épuration, ainsi que les travaux et aménagements liés aux voiries, stationnement, réseaux, antennes relais et centrales hydroélectriques.

**Zone NI1 naturelle de loisirs liée aux campings**

**Zone NI2 naturelle de loisirs liée aux gîtes**

**Zone NI3 naturelle de loisirs liée aux hébergements touristiques**

**Zone NI4 naturelle de loisirs liée aux activités d'accrobranche**

**Zone NI5 naturelle de loisirs liée aux activités de paintball**

**Zone NI6 naturelle de loisirs liée aux activités de tir à l'arc**

**Zone NI7 naturelle de loisirs liée au golf**

**Zone NI8 naturelle de loisirs liée aux restaurants**

| Destination  | Sous-destination   | NI1 | NI2 | NI3 | NI4 | NI5 | NI6 | NI7 | NI8 |
|--|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                 | Exploitation agricole  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Exploitation forestière  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Hébergement  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
| <b>Commerce et activités de service</b>                    | Artisanat et commerce de détail  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Restauration   | I   | I   | ASC | I   | I   | I   | I   | ASC |
|  | Commerce de gros   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               | I   | I   | I   | ASC | ASC | ASC | ASC | I   |
|  | Cinéma   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Hôtels   | I   | I   | ASC | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Autres hébergements touristiques   | ASC | ASC | ASC | I   | I   | I   | I   | I   |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ASC | ASC | ASC | ASC | ASC | ASC | ASC | ASC |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Salles d'art et de spectacles  | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   | I   |
|  | Equipements sportifs   | I   | I   | I   | ASC | ASC | ASC | ASC | I   |

|  |                                       |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--|---------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  | Lieux de culte                        | I | I | I | I | I | I | I | I |
|  | Autres équipements recevant du public | I | I | I | I | I | I | I | I |
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                             | I | I | I | I | I | I | I | I |
|  | Entrepôt                              | I | I | I | I | I | I | I | I |
|  | Bureau                                | I | I | I | I | I | I | I | I |
|  | Centre de congrès et d'exposition     | I | I | I | I | I | I | I | I |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne    | I | I | I | I | I | I | I | I |

|                     |                                       |                     |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|
| <b>A – Autorisé</b> | <b>ASC - Autorisé sous conditions</b> | <b>I - Interdit</b> |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------|

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de mouvements de terrain identifiée sur le plan de zonage réglementaire devront respecter, en plus des règles propres à cette zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque naturel énoncées dans le chapitre 7 relatif aux risques naturels.

En zone NI1, concernant les campings, villages vacances, villages de gîtes, colonies, parcs résidentiels de loisirs, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés à ces hébergements touristiques, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

En zone NI2, concernant les gîtes existants, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés à ces hébergements touristiques, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

En zone NI3, concernant les hôtels, gîtes et restaurants existants, y compris les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés à ces hébergements touristiques, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

En zones NI4, NI5 et NI8, concernant les activités d'accrobranche, de paintball et de restauration existantes, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

En zone NI6, concernant le projet de tir à l'arc, seuls les aménagements ainsi que les constructions dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Les constructions neuves peuvent être édifiées uniquement au sein du polygone d'implantation défini sur le plan de zonage.

En zone NI7, concernant le golf existant, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés au golf, seuls les aménagements ainsi que les extensions et constructions neuves dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Les constructions neuves peuvent être édifiées uniquement au sein du polygone d'implantation défini sur le plan de zonage.

Concernant la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêts collectifs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette sous-destination inclut notamment les cimetières et les stations d'épuration, ainsi que les travaux et aménagements liés aux voiries, stationnement, réseaux, antennes relais et centrales hydroélectriques.

- Zone NI9 naturelle de loisirs liée aux sports mécaniques**  
**Zone NI10 naturelle de loisirs liée aux aires de stationnement**  
**Zone NI11 naturelle de loisirs liée aux jardins partagés**  
**Zone NI12 naturelle de loisirs liée aux musées**  
**Zone NI13 naturelle de loisirs liée à la voie verte**  
**Zone NI14 naturelle de loisirs liée aux activités de plein air**

| Destination  | Sous-destination   | NI9 | NI10 | NI11 | NI12 | NI13 | NI14 |
|--|--|-----|------|------|------|------|------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                             | Exploitation agricole  | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Exploitation forestière  | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
| <b>Habitation</b>  | Logement   | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Hébergement  | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
| <b>Commerce et activités de service</b>                                | Artisanat et commerce de détail  | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Restauration   | I   | I    | I    | ASC  | ASC  | ASC  |
|  | Commerce de gros   | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle                               | ASC | I    | I    | ASC  | I    | ASC  |
|  | Cinéma   | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Hôtels   | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Autres hébergements touristiques   | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
| <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>             | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | I   | ASC  | ASC  | ASC  | ASC  | I    |
|  | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ASC | ASC  | ASC  | ASC  | ASC  | ASC  |
|  | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | I   | I    | I    | ASC  | I    | I    |
|  | Salles d'art et de spectacles  | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Equipements sportifs   | ASC | I    | I    | I    | I    | ASC  |
|  | Lieux de culte   | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Autres équipements recevant du public  | I   | I    | ASC  | ASC  | ASC  | I    |
| <b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b> | Industrie  | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Entrepôt   | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Bureau   | I   | I    | I    | I    | I    | I    |
|  | Centre de congrès et d'exposition  | I   | I    | I    | ASC  | I    | I    |
|  | Cuisine dédiée à la vente en ligne   | I   | I    | I    | I    | I    | I    |

**A – Autorisé**

**ASC - Autorisé sous conditions**

**I - Interdit**

Tous les projets situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de mouvements de terrain identifiée sur le plan de zonage réglementaire devront respecter, en plus des règles propres à cette zone, les prescriptions relatives aux projets impactés par un risque naturel énoncées dans le chapitre 7 relatif aux risques naturels.

En zone NI9, concernant les activités liées aux sports mécaniques, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs et sportifs liés à ces activités, seuls les aménagements ainsi que les extensions et constructions neuves dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Les constructions neuves peuvent être édifiées uniquement au sein du polygone d'implantation défini sur le plan de zonage.

En zone NI10, l'aménagement des aires de stationnement ainsi que les extensions et constructions neuves dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

En zone NI11, seuls les jardins partagés sont autorisés ainsi que les constructions neuves associées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

En zone NI12, concernant le musée existant, y compris la restauration, les points de vente, les équipements de loisirs liés au musée, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

En zone NI13, la construction d'un point de restauration dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que les aménagements de loisirs liés au point de restauration et à la voie verte sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

En zone NI14, concernant les sous-destinations autorisées sous conditions, seuls les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère du site, et que l'emprise au sol des extensions soit inférieure ou égale à 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Concernant la sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*, les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, d'intérêts collectifs, sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette sous-destination inclut notamment les cimetières et les stations d'épuration, ainsi que les travaux et aménagements liés aux voiries, stationnement, réseaux, antennes relais et centrales hydroélectriques.

## 1.2. Qualité urbaine, architecturale, environnement et paysagère

### → Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Dans le cas d'une construction ayant une hauteur plus importante que la hauteur maximale indiquée dans le présent règlement, l'extension de cette construction peut être réalisée avec pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante avant l'approbation du PLUi. Ne sont pas soumis à ces règles les reconstructions de bâtiments existants ainsi que les équipements, ouvrages et infrastructures publics.

#### Règles particulières s'appliquant aux sous-secteurs N :

| Zone                         | Hauteur  |
|------------------------------|--|
| <b>N, Ns</b>                 | 7 mètres à l'égout du toit pour l'habitat<br><br>15 mètres au faîtage pour les constructions d'exploitation forestière |
| <b>Ne1 à Ne4, NI1 à NI14</b> | 7 mètres à l'égout du toit   |
| <b>Npv, Ntr</b>              | Non réglementé   |

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

### → Implantation des constructions

L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

Une implantation différente peut être admise :

- Dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes
- Dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes
- Pour une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

#### Règles particulières s'appliquant aux sous-secteurs N :

| Zone                   | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
|------------------------|--|
| <b>Sous-secteurs N</b> | Retrait de minimum 5 m                                   |

#### *Implantation par rapport aux limites séparatives*

#### Règles particulières s'appliquant aux sous-secteurs N :

| Zone                   | Implantation par rapport aux limites séparatives |
|------------------------|--|
| <b>Sous-secteurs N</b> | Retrait de minimum 5 m                           |

### → Emprise au sol

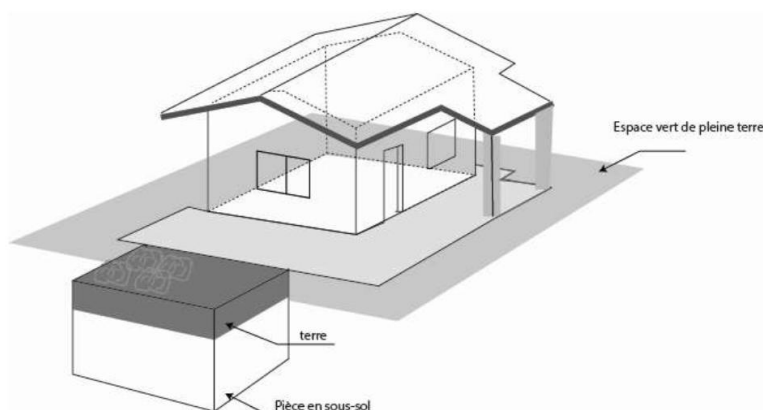
Non réglementé

### → Aspect extérieur des constructions

Se reporter au chapitre 6 concernant l'aspect des constructions.

### → Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Il s'agit de la partie d'une unité foncière ou d'une parcelle qui ne peut en aucun cas être imperméabilisée soit par une dalle surmontée ou non par une construction, soit par un aménagement en sous-sol qui perturberait ou empêcherait l'absorption des eaux dans le sol.



Les espèces végétales plantées doivent être d'origine locale et adaptées au climat et au sol. Les espèces allergisantes sont à éviter.

Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites. Les haies séparatives ne doivent pas être mono spécifiques.

Tout arbre de haute tige doit être conservé ; si éventuellement celui-ci est abattu il doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol. Les arbres isolés et bosquets aux abords des constructions sont à conserver.

Les espaces dédiés aux cheminements publics ou privés assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.

Les affouillements et/ou les exhaussements du sol ne seront autorisés que dans la limite où ils seront justifiés par la topographie du terrain avec insertion paysagère.

Les excédents de terres issus des constructions et des aménagements seront impérativement évacués, afin de préserver le profil du terrain naturel. Les mouvements de terres seront limités au maximum.

### → Stationnement

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur

le terrain d'assiette du projet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies et espaces publics

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. En cas de plusieurs destinations, les règles sont cumulatives.

Lorsque le stationnement est en fonction des besoins, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et du fonctionnement de l'opération.

Le dimensionnement indicatif à prendre en compte pour une place de stationnement de voiture est :

- Pour un emplacement extérieur de 5 m x 2,50 m, hors accès ;
- Pour un emplacement enterré ou semi enterré, 21 m<sup>2</sup> intégrant la surface de manœuvre.
- Pour un emplacement PMR de 5 m minimum \* 3,30 m minimum, hors accès.

Dimensions pour un stationnement vélo : minimum 1,5 m<sup>2</sup>

| Sous-destination des constructions | Règles de stationnement |
|------------------------------------|-------------------------|
| <b>Logement</b>                    | 2 places par logement   |
| <b>Autres sous-destinations</b>    | Adapté aux besoins      |

### 1.3. Équipements et réseaux

#### → Conditions de desserte et voiries

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être conforme au règlement de voirie de la communauté de communes des Gorges de l'Ardèche présent en annexe du PLUi (non applicable aux routes départementales).

Le refus d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être justifié sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés.

Un refus peut également être opposé 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.

Concernant les routes départementales, la délivrance pourra être subordonnée à la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à la conservation du domaine public ou pour la sécurité des usagers. le nombre de création d'accès doit être limité et l'étude des solutions de regroupements d'accès ou de rabattement sur des voiries existantes possédant déjà un accès sécurisé, doit être systématisé. En cas de souci sécuritaire, cette étude alternative peut être imposée. Enfin, tout accès devenu inutile suite à la mutation d'un secteur-projet est à supprimer.

## **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.

Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

### **→ Conditions de desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Assainissement**

##### Pour les zones desservies par l'assainissement collectif

L'évacuation des eaux et matières usées doit se faire sans aucune stagnation et en respectant les caractéristiques du réseau, sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.

En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Le réseau collectif d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique. L'évacuation de ces eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les cours d'eau, fossés et le réseau pluvial est interdite.

##### Pour les zones non desservies par l'assainissement collectif

En cas de mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC), conformément au règlement du SPANC, les distances suivantes devront être respectées :

- Une distance minimale de 3 mètres devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation. En cas d'impossibilité de respect de cette distance, valablement argumentée par le

propriétaire, une dérogation pourra être accordée par le SPANC. Lorsque la filière pressentie prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, le non-respect de la distance de 3 mètres entre la partie « évacuation / infiltration » et les limites de propriété devra également être justifié et soumis à l'avis du SPANC

- De même, une distance minimale de 3 mètres devra être prévue et maintenue entre toute plantation ou arbre et les éléments de l'installation d'assainissement (dispositif d'évacuation juxtaposé compris, le cas échéant), sauf justifications du propriétaire acceptées par le SPANC
- Enfin, une distance minimale de 5 mètres devra également être prévue entre tout dispositif de traitement et/ou d'infiltration des eaux et les fondations de l'immeuble. De façon générale, une distance similaire devra être réservée entre le traitement et tout autre élément enterré ou ayant des fondations (dépendances, piscine, cuve de réception des eaux de pluies, certaines conduites réservées à la géothermie, etc.). Toute adaptation des distances sera soumise à l'aval du SPANC

En cas d'extension du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des habitations nouvellement desservies devient obligatoire.

### ***Eaux pluviales, eaux de ruissellement***

Le principe de gestion des eaux pluviales et eaux de ruissellement est le suivant :

- Dans les zones où le réseau pluvial existe, les eaux de ruissellement liées à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetées dès que la capacité du réseau le permet, avec un débit de fuite maximal de 3 L/s pour une pluie décennale ;
- En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

On entend par surface imperméabilisée toute surface du terrain ne permettant pas une infiltration naturelle des eaux pluviales dans le terrain ; ainsi est considérée comme surface imperméabilisée : la projection au sol des toitures et terrasses (quelle que soit leur hauteur) ; la surface des piscines ; la surface des parkings, voies d'accès et chemins dès lors qu'ils sont constitués de revêtements imperméables ; toutes autre surface ne présentant pas un sol naturel.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation des eaux, elles doivent assurer une transparence hydraulique.

Les systèmes de rétention des eaux de pluies et de compensation de l'imperméabilisation seront harmonieusement intégrés dans l'environnement paysager :

- Soit dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
- Soit enterrés (citerne, puits d'infiltration...) ;
- Soit aménagés de façon paysagée dans les espaces libres de toutes constructions : tranchée d'infiltration, noue d'infiltration, bassins ;
- Dans tous les cas ils devront être déclarés au service de l'eau délégué en mairie.

## Chapitre 6 : Aspects des constructions

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions devront présenter un aspect général soigné. Les constructions ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Les constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.

Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites.

C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Sont dispensées des dispositions ci-après les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1. Tissus urbains anciens**

Les règles suivantes s'appliquent aux zones Uab, Uac et Uh, excepté les constructions agricoles.

### **1.1. Toitures**

Les toitures seront composées de minimum 2 pans. Les toitures à une seule pente sont admises si elles s'appuient sur des constructions voisines. La pente devra s'harmoniser avec les toitures traditionnelles environnantes.

La pente et le nombre de pans des toitures des annexes ne sont pas règlementés.

Les toits terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.

Les aspects de toiture devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.

### **1.2. Façades**

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre et du bois.

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, sont interdites pour les enduits et peintures en façades. La coloration des enduits devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes dérivées du ton pierre.

Si les façades sont enduites, elles devront l'être à la chaux, ainsi que les jointoiements.

Les façades avec pierres apparentes doivent être conservées le plus possible.

### **1.3. Ouvertures**

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (excepté pour les baies vitrées), de même dimensions et axées si possible sur celles des autres niveaux.

Les tons des menuiseries devront présenter une unité de couleurs et devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Le blanc et ses nuances sont proscrits.

Les ouvertures anciennes seront conservées ou rétablies dans le cadre d'une réhabilitation de l'immeuble.

Les encadrements d'origine en pierre de taille ou bois des portes et fenêtres doivent être préservés.

Les éléments de ferronnerie anciens doivent être conservés et restaurés avec soin, en respectant les matériaux et mise en œuvre d'origine.

Les ouvertures des anciennes portes de granges ou de remises doivent, si possible, conserver leur volumétrie, avec préservation in situ du linteau en pierre ou en bois d'origine (ou, à défaut, leur remplacement à l'identique). La transformation de ces portes agricoles en porte de garage ou en baie est autorisée à condition que l'occultation n'entrave pas l'unité de la façade.

Les volets devront être à un ou deux battants. Les volets roulants sont interdits exceptés pour les grandes baies vitrées et à condition que les caissons de ne soient pas apparents.

#### 1.4. Implantation

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte du terrain naturel avant travaux, s'y adapter et non l'inverse. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50 m, ces deux éléments n'étant pas cumulables. 2 m lorsque la pente est supérieure à 10%

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 10%, le nivellement sera partagé en sections de 8 mètres maximum dans le sens de la pente.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser 1,50 mètre mesuré côté aval (côté où le terrain naturel est le plus bas), ou bien 2 m dans le cas d'une pente supérieure à 10%. Ils ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

#### 1.5. Clôtures

Sur les voies et emprises publiques et les voies privées :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur de 1,80 m maximum, à condition qu'un mur soit déjà existant en continuité sur les propriétés voisines. Si le mur voisin a une hauteur supérieure à 1,80 m, alors la hauteur du mur de clôture à créer pourra être identique à celle du mur existant en continuité.
- soit d'un muret de 0,60 m surmonté de grilles ou de grillages, doublés ou non d'une haie vive associant plusieurs espèces végétales locales. La hauteur totale du muret et des grilles ou grillages ne devra pas dépasser 1,80 m
- soit d'une haie vive associant plusieurs espèces végétales locales doublée ou non de grilles ou de grillages. La hauteur totale des grilles ou grillages ne devra dépasser 1,80 m
- soit de grilles ou grillages simples

Sur les limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur de 1,80 m maximum. Si un mur existant en continuité a une hauteur supérieure, alors la hauteur du mur de clôture à créer pourra être identique à celle du mur existant en continuité.
- soit d'un muret de 0,60 m surmonté de grilles ou de grillages, doublés ou non d'une haie vive associant plusieurs espèces végétales locales. La hauteur totale du muret et des grilles ou grillages ne devra pas dépasser 1,80 m

- soit d'une haie vive associant plusieurs espèces végétales locales doublée ou non de grilles ou de grillages. La hauteur totale des grilles ou grillages ne devra dépasser 1,80 m
- soit de grilles ou grillages simples

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les clôtures avoisinantes. Elles ne devront donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages urbains, ni aux perspectives monumentales.

Les brise-vue souples et rigides (bâches textiles, canisses en plastique, etc.) sont interdits. Les haies mono-essences sont proscrites, les espaces invasives ou exotiques également. Les essences locales sont à privilégier.

Dans tous les cas, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux (transparence hydraulique). Dans le cas des murets, des passages réguliers favorisant la gestion de l'eau de pluie et la circulation de la microfaune devront être créés.

La conservation des murs anciens et clôtures existants est à privilégier.

Les murs et murets, s'ils sont enduits, devront l'être des deux côtés, dans un coloris respectant une bonne intégration paysagère et architecturale et en cohérence avec la construction principale.

La multiplicité des matériaux est à éviter.

Toute édification de clôture à l'alignement de routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie. Elle doit faire l'objet d'un arrêté d'alignement, ayant pour but de fixer la limite entre le domaine public routier et la parcelle privée.

Suivant leur implantation (par exemple au niveau d'un carrefour avec une RD}, les clôtures ne doivent pas porter préjudice aux conditions de visibilité, et peuvent à ce titre faire l'objet de prescriptions lors de l'instruction du gestionnaire de la voirie.

## 1.6. Energies renouvelables

La disposition des systèmes d'énergie renouvelable fera l'objet d'une intégration soignée afin de ne porter atteinte ni à l'aspect extérieur de la construction, ni à son environnement. Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture) doivent être intégrés et adaptés à la logique.

Les panneaux photovoltaïques, capteur solaires et tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- que les installations soient discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques
- qualité architecturale et paysagère
- qu'elles soient implantées à fleur de toit
- qu'elles soient implantées avec un retrait minimum de 50 cm par rapport à l'éégout du toit
- qu'elles soient implantées, dans la mesure du possible, en harmonie avec la position des ouvertures

## 1.7. Éléments techniques

Les réseaux filaires seront installés de façon à être le moins perceptibles depuis l'espace public (enterrés, encastrés ou crampés en façade sous égout et peints dans la teinte de l'enduit).

Les équipements techniques (coffrets techniques, réseaux, câbles...) doivent être intégrés dans le volume bâti, sans saillie en façade comme en toiture et invisibles depuis l'espace public. Toutefois, les blocs extérieurs de pompe à chaleur et blocs frigos, dissimulés dans un coffret, pourront être admis en saillie des façades des bâtiments existants.

Les conduits d'évacuation et descentes d'eaux pluviales doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti tant par leur proportion que par leur traitement extérieur.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public, les sorties de chaudières à ventouse en façade.

Les coffrets de compteurs de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci. Ils ne devront pas être situés sur ou en surplomb du domaine public.

Les antennes paraboliques, antennes-relais, et leurs équipements, doivent être intégrés au mieux à la construction et à la composition de la toiture. Ils seront le moins visible possible depuis les voies alentours et depuis le voisinage y compris en vue plongeante. Ils sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Lorsqu'une construction est réalisée pour les containers et bacs destinés au ramassage des ordures ménagères et au tri sélectif, elle doit présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes

Les citernes de stockage et dispositifs de récupération des eaux doivent être enterrés, dissimulés ou intégrés au bâtiment.

## 2. Tissus urbains à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif

Les règles suivantes s'appliquent aux zones Ub, Uc, Ut, AUa, et aux sous-secteurs des zones A et N, excepté les sous-secteurs Ne1, Ne2, Ne3, N4, Npv, Ntr et les constructions agricoles.

### 2.1. Toitures

Les toitures seront composées de minimum 2 pans. Les toitures à une seule pente sont admises si elles s'appuient sur des constructions voisines, excepté en zones Ut où elles sont admises sans condition. La pente devra s'harmoniser avec les toitures environnantes.

La pente et le nombre de pans des toitures des annexes ne sont pas règlementés.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.

Les aspects de toiture devront s'harmoniser avec les toitures environnantes.

### 2.2. Façades

L'emploi à nu de matériaux non revêtus ou enduits est interdit, à l'exception de la pierre et du bois.

La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, sont interdites pour les enduits et peintures en façades. La coloration des enduits devra se rattacher à la tradition locale faite de teintes dérivées du ton pierre.

### 2.3. Ouvertures

Les tons des menuiseries devront présenter une unité de couleurs et devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

### 2.4. Implantation

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte du terrain naturel avant travaux, s'y adapter et non l'inverse. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 1,50 m, ces deux éléments n'étant pas cumulables. 2 m lorsque la pente est supérieure à 10%

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 10%, le nivellement sera partagé en sections de 8 mètres maximum dans le sens de la pente.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser 1,50 mètre mesuré côté aval (côté où le terrain naturel est le plus bas), ou bien 2 m dans le cas d'une pente supérieure à 10%. Ils ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

### 2.5. Clôtures

#### Sur les voies et emprises publiques et les voies privées :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un muret de 0,60 m surmonté de grilles ou de grillages, doublés ou non d'une haie vive associant plusieurs espèces végétales locales. La hauteur totale du muret et des grilles ou grillages ne devra pas dépasser 1,80 m
- soit d'une haie vive associant plusieurs espèces végétales locales doublée ou non de grilles ou de grillages. La hauteur totale des grilles ou grillages ne devra dépasser 1,80 m
- soit de grilles ou grillages simples

#### Sur les limites séparatives :

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un mur de 1,80 m maximum
- soit d'un muret de 0,60 m surmonté de grilles ou de grillages, doublés ou non d'une haie vive associant plusieurs espèces végétales locales. La hauteur totale du muret et des grilles ou grillages ne devra pas dépasser 1,80 m
- soit d'une haie vive associant plusieurs espèces végétales locales doublée ou non de grilles ou de grillages. La hauteur totale des grilles ou grillages ne devra dépasser 1,80 m
- soit de grilles ou grillages simples

Les clôtures devront présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les clôtures avoisinantes. Elles ne devront donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages urbains, ni aux perspectives monumentales.

Les brise-vue souples et rigides (bâches textiles, canisses en plastique, etc.) sont interdits. Les haies mono-essences sont proscrites, les espaces invasives ou exotiques également. Les essences locales sont à privilégier.

Dans tous les cas, les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux (transparence hydraulique). Dans le cas des murets, des passages réguliers favorisant la gestion de l'eau de pluie et la circulation de la microfaune devront être créés.

Les murs et murets, s'ils sont enduits, devront l'être des deux côtés, dans un coloris respectant une bonne intégration paysagère et architecturale et en cohérence avec la construction principale.

La multiplicité des matériaux est à éviter.

Toute édification de clôture à l'alignement de routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie. Elle doit faire l'objet d'un arrêté d'alignement, ayant pour but de fixer la limite entre le domaine public routier et la parcelle privée.

Suivant leur implantation (par exemple au niveau d'un carrefour avec une RD}, les clôtures ne doivent pas porter préjudice aux conditions de visibilité, et peuvent à ce titre faire l'objet de prescriptions lors de l'instruction du gestionnaire de la voirie.

## 2.6. Energies renouvelables

La disposition des systèmes d'énergie renouvelable fera l'objet d'une intégration soignée afin de ne porter atteinte ni à l'aspect extérieur de la construction, ni à son environnement. Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture) doivent être intégrés et adaptés à la logique.

Les panneaux photovoltaïques, capteur solaires et tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- que les installations soient discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques
- qualité architecturale et paysagère
- qu'elles soient implantées à fleur de toit
- qu'elles soient implantées avec un retrait minimum de 50 cm par rapport à l'égout du toit
- qu'elles soient implantées, dans la mesure du possible, en harmonie avec la position des ouvertures

## 2.7. Eléments techniques

Les réseaux filaires seront installés de façon à être le moins perceptibles depuis l'espace public (enterrés, encastrés ou crampés en façade sous égout et peints dans la teinte de l'enduit).

Les équipements techniques (coffrets techniques, réseaux, câbles...) doivent être intégrés dans le volume bâti, sans saillie en façade comme en toiture et invisibles depuis l'espace public. Toutefois, les blocs extérieurs de pompe à chaleur et blocs frigos, dissimulés dans un coffret, pourront être admis en saillie des façades des bâtiments existants.

Les conduits d'évacuation et descentes d'eaux pluviales doivent s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti tant par leur proportion que par leur traitement extérieur.

Sont proscrits s'ils sont visibles depuis le domaine public, les sorties de chaudières à ventouse en façade.

Les coffrets de compteurs de gaz et d'eau, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures ou dans les façades et être composés en harmonie avec celles-ci. Ils ne devront pas être situés sur ou en surplomb du domaine public.

Les antennes paraboliques, antennes-relais, et leurs équipements, doivent être intégrés au mieux à la construction et à la composition de la toiture. Ils seront le moins visible possible depuis les voies alentours et depuis le voisinage y compris en vue plongeante. Ils sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Lorsqu'une construction est réalisée pour les containers et bacs destinés au ramassage des ordures ménagères et au tri sélectif, elle doit présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes

Les citernes de stockage et dispositifs de récupération des eaux doivent être enterrés, dissimulés ou intégrés au bâtiment.

### **3. Tissus urbains économiques et constructions agricoles**

Les règles suivantes s'appliquent aux zones Uea, Uec, AUei, Ne1, Ne2, Ne3 et N4 ainsi qu'aux constructions agricoles.

#### **3.1. Toitures**

Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.  
Les matériaux réfléchissants seront évités.

#### **3.2. Façades**

L'emploi à nu de matériaux non revêtus ou enduits est interdit, à l'exception de la pierre et du bois.

#### **3.3. Implantation**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte du terrain naturel avant travaux, s'y adapter et non l'inverse. Tout bouleversement important du relief naturel est interdit. Leur composition et leur accès doivent être réfléchis de manière à minimiser les travaux de terrassement.

La profondeur des déblais et la hauteur des remblais ne doivent pas excéder 2 m, ces deux éléments n'étant pas cumulables.

Sur les terrains présentant une pente supérieure à 10%, le nivellement sera partagé en sections de 8 mètres maximum dans le sens de la pente.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser 2 mètre mesuré côté aval (côté où le terrain naturel est le plus bas) et ne sont autorisés que pour soutenir les terres naturelles présentes antérieurement à la construction du mur de soutènement sur le terrain.

#### **3.4. Clôtures**

Pour les constructions à vocation d'activités économiques, hors constructions agricoles, les clôtures devront être constituées :

- soit d'une haie vive associant plusieurs espèces végétales locales doublée ou non de grilles ou de grillages. La hauteur totale des grilles ou grillages ne devra dépasser 1,80 m
- soit de grilles ou grillages simples

Les clôtures devront être perméables afin de laisser passer la petite faune.

Toute édification de clôture à l'alignement de routes départementales doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie. Elle doit faire l'objet d'un arrêté d'alignement, ayant pour but de fixer la limite entre le domaine public routier et la parcelle privée.

Suivant leur implantation (par exemple au niveau d'un carrefour avec une RD}, les clôtures ne doivent pas porter préjudice aux conditions de visibilité, et peuvent à ce titre faire l'objet de prescriptions lors de l'instruction du gestionnaire de la voirie.

### 3.5. Energies renouvelables

La disposition des systèmes d'énergie renouvelable fera l'objet d'une intégration soignée afin de ne porter atteinte ni à l'aspect extérieur de la construction, ni à son environnement. Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture) doivent être intégrés et adaptés à la logique.

Les panneaux photovoltaïques, capteur solaires et tuiles solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture sous conditions cumulatives :

- que les installations soient discrètes et peu ou pas visibles depuis les espaces et voies publiques
- qualité architecturale et paysagère
- qu'elles soient implantées à fleur de toit
- qu'elles soient implantées avec un retrait minimum de 50 cm par rapport à l'égout du toit
- qu'elles soient implantées, dans la mesure du possible, en harmonie avec la position des ouvertures

## Chapitre 7 : Risques naturels

Il est rappelé que la communauté de communes est soumise à plusieurs risques naturels.

Les communes de Balazuc, Chauzon, Grospierres, Labastide-de-Virac, Labeaume, Lanas, Pradons, Ruoms, Saint-Alban-Auriolles, Saint-Maurice-d'Ardèche, Saint-Remèze, Salavas, Sampzon, Vallon-Pont-d'Arc et Vogüé sont concernées par l'application d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de l'Ardèche, présents en annexes du PLUi.

Les communes de Lagorce et Rochecolombe sont concernées par un atlas des zones inondables (AZI) réalisé en octobre 2010.

En outre, une étude hydraulique a été réalisée sur le bassin versant de l'Ardèche et de ses principaux affluents. Les résultats de cette étude ont été portés à la connaissance des communes le 12 septembre 2014.

La commune de Vagnas est également concernée par une étude hydraulique ponctuelle sur le ruisseau de Rieussec, dont les résultats ont été portés à la connaissance de la commune le 30 octobre 2018.

Les communes de Balazuc, Labeaume et Salavas sont concernées par des risques de mouvements de terrain.

La commune de Vagnas est concernée par des risques miniers (effondrements localisés et glissements de terrain).

Dans les secteurs situés dans l'emprise de la zone inondable, risques miniers et de risques de mouvements de terrain identifiée sur le règlement graphique **4.2 - Plan des risques naturels**, des prescriptions visant à prendre en compte les risques sont opposables à toutes les occupations et utilisation du sol.

Plusieurs situations peuvent se présenter :

- le secteur est uniquement concerné par un PPRi : en tant que servitude d'utilité publique, ses prescriptions s'imposent ;
- le secteur est uniquement situé dans l'emprise de la zone inondable identifiée par une étude hydraulique non prise en compte dans le PPRi ou dans un AZI : les prescriptions présentées aux articles ci-dessous s'imposent ;
- le secteur est à la fois concerné par un PPRi et situé dans l'emprise de la zone inondable identifiée par une étude hydraulique non pris en compte dans le PPRi : il conviendra d'appliquer les dispositions les plus restrictives entre le règlement du PPRi et les prescriptions présentées aux articles ci-dessous.

En tout état de cause, tous les projets impactés par un risque naturels devront respecter les prescriptions suivantes :

## 1. Risques de mouvements de terrain

Dans l'ensemble des secteurs concernés par des risques de mouvements de terrain identifiés sous forme de trame par le présent PLUi, sont interdites toutes interventions sur les ouvrages, les terrains et les bâtiments existants ayant pour effet :

- D'aggraver les risques et de leurs effets
- D'accroître la vulnérabilité

\* cf glossaire en annexe

Dans les secteurs d'aléas fort et moyen, toutes nouvelles constructions et modifications substantielles du bâti ainsi que les aménagements, y compris les aires de stationnement ou de loisirs, sont interdites.

Dans les secteurs d'aléa faible, des opérations peuvent être autorisées sous réserve du respect de prescriptions permettant de prendre en compte le risque.

## **2. Risques miniers**

Dans les secteurs concernés par des risques miniers (effondrements localisés et glissements de terrain), toute édification de bâtiment et tout affouillement notable doit faire l'objet d'une reconnaissance géotechnique et d'une étude préalable des terrains par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.

## **3. Prescriptions générales pour les zones inondables**

Dans l'ensemble de la zone inondable identifiée sous forme de trame par le présent PLUi, les opérations autorisées devront intégrer dès leur conception toutes les mesures permettant de :

- limiter l'aggravation des risques et de leurs effets et ne pas augmenter les risques en amont et en aval,
- éviter un accroissement disproportionné de la vulnérabilité\*,
- minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
- limiter la réduction des champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

## **4. Prescriptions particulières pour les zones inondables**

Dans toutes les zones soumises aux risques d'inondation et pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments...), s'appliquent les prescriptions suivantes :

- les parties accessibles (sous-sols, garages...) enterrées ou semi-enterrées des constructions sont interdites,
- les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs\*, ruisseaux et fossés,
- la démolition ou la modification des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues sans étude préalable de l'impact sur l'aléa est interdite.
- les dépôts et stockage de matériaux de toute nature ou matériels pouvant contribuer à la création d'embâcle sont interdits, lorsqu'ils ne sont pas liés à une habitation ou une activité permanente présente sur l'unité foncière.

## **5. Prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets pour les zones inondables**

Pour les projets pour lesquels l'article 3 est explicitement visé par le présent règlement, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chaufferie...) seront non inondables\*, sauf contrainte technique liée à la hauteur d'eau\*, le tableau

\* cf glossaire en annexe

de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs,

- les panneaux photovoltaïques ou les panneaux solaires thermiques seront non inondables\*. En outre, leurs installations sensibles à l'eau (électriques ou fluides) situées dans les parties inondables seront réalisées de façon à être étanches et/ou avec des matériaux résistants à l'eau,
- les différents réseaux (assainissement, adduction d'eau potable...) devront intégrer des mesures visant à réduire les dommages qu'ils sont susceptibles de causer ou de subir en cas de crue (clapets anti-retour...),
- les matériaux utilisés dans les parties inondables (pour les menuiseries, les portes, les fenêtres, les vantaux, les revêtements de sol et des murs, les protections phoniques et thermiques) seront insensibles à l'eau, et conçus de manière à résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements,
- les produits phytosanitaires ou potentiellement polluants seront stockés non inondables\* ou dans un local technique étanche.

## **6. Projets impactés par un aléa FORT et MOYEN de l'Ardèche, ou d'un de ses principaux affluents ou situés dans l'emprise de la zone inondable identifiée par l'Atlas des zones inondables (AZI)**

Il s'agit de secteurs qui correspondent à des secteurs soumis à un aléa fort ou moyen, c'est-à-dire les secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau supérieures à 0,50 mètre et/ou des vitesses supérieures à 0,20 m/s (mètre/seconde), ou, dans le cadre de l'AZi, de secteurs situés dans l'emprise du lit majeur du cours d'eau.

Eu égard aux caractéristiques du risque inondation dans ces secteurs, il est indispensable d'imposer aux constructions et aménagements, nouveaux ou non, des contraintes fortes.

Dès lors, pour l'ensemble de ces secteurs, les règles édictées par le présent règlement sont fondées sur le principe général suivant : tout ce qui n'est pas expressément autorisé et réglementé est interdit.

### **6.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles ainsi que toutes les interventions sur les ouvrages, terrains et constructions existantes, autres que celles expressément mentionnées aux articles 4-2, 4-3 et 4-4.

### **6.2. Occupations et utilisations du sol admises (hors établissements d'hébergement de plein air existants)**

#### **→ Occupations et utilisations du sol nouvelles**

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont seules admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les infrastructures publiques\* et les travaux nécessaires à leur réalisation. Les parcs de stationnement nouveaux sont toutefois interdits sauf dans le cas des transferts visés ci-dessous.
- Le déplacement des parcs de stationnement existants sous réserve du respect des

\* cf glossaire en annexe

conditions suivantes :

- le déplacement n'entraîne aucune augmentation de capacité du parc de stationnement,
- le déplacement s'effectue vers un site moins exposé\*,
- le parc de stationnement déplacé est supprimé,
- l'inondabilité du secteur devra être affichée de façon claire et aisément accessible par les usagers,
- un plan d'évacuation et de mise en sécurité du personnel et des usagers devra être mis en place en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde,
- des mesures devront être prises afin de limiter la durée d'occupation du secteur et d'en interdire physiquement l'accès à tous les usagers en cas de risque de crue.
- Les réseaux d'assainissement ou de distribution\* étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage, et les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.
- Les captages d'eau potable et les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les micro-centrales hydro-électriques et les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Les installations, ouvrages et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- Les carrières ou gravières sans installation ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des eaux.
- Les constructions à usage agricole suivantes :
  - La construction sera destinée uniquement à du stockage et strictement nécessaire à l'activité agricole. La construction sera ouverte sur au moins trois côtés (la façade éventuellement fermée ne sera pas perpendiculaire au sens de l'écoulement).
  - les tunnels agricoles destinés uniquement à du stockage et strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont admis dans la mesure où ils sont ouverts et implantés dans le sens de l'écoulement,
  - Le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les annexes\* (hors piscines) d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et à raison d'une seule annexe\* par construction, dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles ne comportent aucune pièce de vie telles que : chambre, bureau, salon, séjour, salle à manger, cuisine, atelier... à l'exception des cuisines d'été ouvertes,
  - qu'elles respectent l'article 3 des dispositions générales.

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLUi, une seule annexe\* par construction existante avec emprise au sol\* inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> est autorisée.

- Les abris ouverts liés à une construction existante et totalement transparents\* à

\* cf glossaire en annexe

l'écoulement de l'eau pour toutes les façades créées dans le cadre de la demande, sans limitation d'emprise au sol\*, sous réserve du respect de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

- Les abris de jardin\* lorsqu'ils ne constituent pas une annexe à une construction existante, dans la limite de 10 m<sup>2</sup>.
- Les piscines enterrées, non couvertes ou munies d'une couverture télescopique ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de 10 m<sup>2</sup>, sous réserve :
  - qu'elles soient liées à une habitation ou un hôtel existante,
  - qu'elles soient situées sur le même tènement foncier que le bâtiment existant,
  - que leur emprise soit matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.
- Les piscines hors sol dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ainsi que leur local technique d'une emprise maximum de 10 m<sup>2</sup>, si elles sont liées à une habitation ou un hôtel existant.
- La reconstruction après sinistre lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants, dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* existante avant le sinistre, et ne devra pas augmenter la vulnérabilité du bâtiment.
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci ne devra pas être inondable\*, sauf contrainte technique liée la hauteur d'eau\* auquel cas un niveau habitable refuge\* non inondable devra être créé.
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les clôtures perméables à l'eau (exemple : grillage, barrière bois ou PVC...).
- Les citernes, les systèmes d'assainissement et les cuves à fuel liées et nécessaires à une construction existante à condition :
  - que les orifices non étanches soient non inondables\* ,
  - d'être lestées et ancrées au sol.
- Les exhaussements et/ou affouillements de sol strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol liés à un aménagement public (sans construction ni stationnement). L'ensemble des éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.

### → Ouvrages et constructions existants\* régulièrement autorisés

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisés :

- L'entretien et la mise aux normes des infrastructures publiques existantes.
- L'entretien et la mise aux normes des réseaux d'assainissement ou de distribution\* et l'extension\* des constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> (existant + extension\*).

\* cf glossaire en annexe

- L'entretien et la mise aux normes des réseaux d'irrigation et de drainage, et l'extension\* des constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> (existant + extension\*).
- L'entretien et la mise aux normes des captages d'eau potable et l'extension\* des constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- L'entretien, la mise aux normes et l'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.
- L'extension\* des constructions à usage agricole dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension ne devra pas entraîner une augmentation de la vulnérabilité (nouvel accueil d'animaux notamment),
  - l'extension\* devra être strictement nécessaire à l'activité agricole,
  - si l'extension\* correspond à un abri ouvert, elle devra être totalement transparente à l'eau,
  - dans le cas contraire, elle sera limitée à 30 % de l'emprise au sol existante,
  - Le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLUi, une seule extension par construction existante est autorisée.

- L'extension\* des bâtiments à usage d'activité\* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension\* doit être strictement liée et nécessaire à l'activité existante,
  - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible,
  - en tout état de cause, l'extension\* proposée devra permettre une réduction de la vulnérabilité\* de l'ensemble du bâtiment,
  - les conditions d'écoulements de l'eau ne devront pas être aggravées de manière significative à l'amont ou à l'aval de l'opération\*,
  - l'extension\* devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol existante,
  - le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\* sauf contrainte technique liée la hauteur d'eau\* auquel cas un niveau habitable refuge\* non inondable et dimensionné pour l'ensemble de l'établissement (s'il n'existe pas) devra être créé,
  - l'extension\* devra respecter les prescriptions de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLUi, une seule extension par construction existante est autorisée.

- L'extension\* des établissements ou équipements recevant du public\* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension\* ne devra pas conduire à une augmentation de capacité d'accueil de l'établissement (création de lits supplémentaires, nouveau logement...), ou à une augmentation du risque (embâcles,...),
  - l'extension\* devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol\* existante,
  - le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,

\* cf glossaire en annexe

- un niveau habitable refuge\* non inondable (s'il n'existe pas) sera créé et dimensionné pour l'ensemble de l'établissement,
- le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLU, une seule extension par construction existante est autorisée.

- L'extension\* des équipements publics ne recevant pas de public (station d'épuration, local technique...) à l'exception des établissements de gestion de crise\* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'extension\* devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol\* existante,
  - en cas d'extension d'un bâtiment lié au fonctionnement de l'équipement et accueillant du personnel, le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\*,
  - l'extension\* devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les extensions\* limitées des bâtiments existants pour le respect des réglementations en vigueur.
- L'extension\* des bâtiments à usage d'habitation (sans création de logement) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\*,
  - l'extension\* sera au maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, à raison d'une seule extension\* par habitation,
  - si la construction ne dispose pas d'un niveau habitable refuge\* non inondable, l'extension devra tenir lieu de niveau refuge,
  - l'extension\* devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

NOTA : postérieurement à la date d'approbation du PLUi, une seule extension par construction existante est autorisée.

- Le changement de destination\* dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - le changement de destination ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité\*,
  - le changement de destination\* ne doit pas conduire à la suppression du niveau refuge\* d'un logement ou d'une activité existante ;
  - des mesures de réduction de la vulnérabilité\* doivent être mises en œuvre.
- L'aménagement intérieur (réhabilitation,...) des bâtiments dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité\* ;
  - l'aménagement ne doit pas conduire à la suppression du niveau refuge\* d'un logement ou d'une activité existante ;
  - le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\*,
  - un niveau habitable refuge\* (s'il n'en existe pas) non inondable par logement ou pour les destinations de la catégorie 1\* (cf glossaire en annexe) sera créé,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la

\* cf glossaire en annexe

vulnérabilité des projets ».

- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments: traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques)... dans le respect de l'article 3 des dispositions générales.

### 6.3. Opérations en renouvellement urbain\*

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisées les opérations de renouvellement urbain\* dans les conditions cumulatives suivantes :

- l'opération doit permettre une réduction de la vulnérabilité globale\* sur le périmètre de renouvellement urbain désigné,
- les conditions d'écoulements de l'eau ne doivent être aggravées ni à l'amont ni à l'aval de l'opération,
- si l'opération entraîne une modification significative de l'emprise au sol\* bâtie sur le secteur de renouvellement urbain, une étude sera réalisée afin d'en connaître les conséquences sur le fonctionnement hydraulique du périmètre,
- l'opération ne doit pas conduire à la création d'un établissement de gestion de crise\* ou recevant du public sensible\* ou proposant un accueil de nuit\*,
- si le projet implique la réalisation de constructions neuves, de démolitions-reconstructions ou de changements de destination\* :
  - pour les surfaces à usage d'habitation ou proposant un accueil de nuit : le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\*,
  - pour les autres activités : le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée la hauteur d'eau\*, auquel cas un niveau habitable refuge\* non inondable sera réalisé,
- si le projet implique des opérations de réhabilitation ou rénovation :
  - un niveau habitable refuge\* non inondable sera réalisé,
- le projet devra respecter les prescriptions de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

### 6.4. Occupations et utilisations du sol admises liées aux établissements d'hébergement de plein air existant

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont autorisés :

- La modification de l'emprise de l'établissement si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la capacité d'accueil de l'établissement n'est pas augmentée ;
  - il y a une réduction de la vulnérabilité, avec le transfert des emplacements les plus exposés\* ;
  - Les nouveaux emplacements seront situés dans un secteur moins vulnérable\*, c'est-à-dire soumis à une crue d'occurrence supérieure ou dans un secteur où la hauteur d'eau pour la crue de référence est inférieure au minimum d'un mètre par rapport à la situation initiale.
  - l'extension se situe dans un secteur moins vulnérable\* que celui correspondant à la surface autorisée au campement qui est déplacée;

\* cf glossaire en annexe

- l'augmentation de l'emprise est autorisée dans la proportion maximale de 2 fois la surface autorisée au campement déplacée (les surfaces non autorisées au campement n'occasionnent pas de transfert et d'augmentation de surface),
- l'emprise de l'établissement après modification ne doit pas être supérieure à la surface autorisée au campement à la date d'approbation du PLUi augmentée de 30 %;
- les emplacements et voies créés devront s'adapter à la topographie des lieux afin de limiter au maximum les exhaussements et/ou affouillements de sol.
- l'emprise de l'établissement sera ajustée en supprimant effectivement :
  - la surface autorisée au campement déplacée ;
  - les zones existantes interdites au campement.
- Les constructions nouvelles suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement :
  - les piscines et leur local technique si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - la piscine sera non couverte, ou couverte par une structure légère de type abri télescopique (côtés et toiture) ;
    - la piscine devra s'adapter à la topographie des lieux afin de limiter au maximum les exhaussements et/ou affouillements de sol.;
    - leur emprise sera matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.
    - les toboggans aquatiques auront une hauteur limitée à 5 mètres en tout point par rapport au niveau de la plage de la piscine, et seront ancrés au sol.
  - les terrasses en extension d'un bâtiment existant, couvertes ou non, à condition qu'elles soient et demeurent ouvertes.
  - les sanitaires si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - la construction devra correspondre aux besoins de l'établissement : soit pour une mise aux normes de sécurité ou d'accessibilité, soit pour son classement ;
    - le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée la hauteur d'eau\* ;
    - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
    - Tout sanitaire désaffecté à l'occasion d'une nouvelle construction devra être démoli.
  - le logement du gardien si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - il n'existe pas de logement de gardien dans l'emprise de l'établissement à la date d'approbation du PLUi ;
    - la construction sera implantée dans le secteur le moins exposé de l'établissement permettant son édification ;
    - la construction devra disposer d'un 1er plancher habitable\* non inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas la construction devra impérativement comprendre un étage sur rez-de-chaussée ;
    - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
  - la reconstruction après sinistre des bâtiments autres qu'habitation légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - la destination du bâtiment est inchangé ;
    - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* existante avant sinistre;
    - la reconstruction devra permettre une réduction de la vulnérabilité\*, et être impérativement reconstruite dans un secteur moins vulnérable\* en cas de

\* cf glossaire en annexe

- destruction liée à une inondation ;
- le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- la reconstruction après sinistre des bâtiments d'habitation légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci ne devra pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas la construction devra impérativement comprendre un étage sur rez-de-chaussée ;
  - en cas de démolition totale du bâtiment, la construction sera implantée dans le secteur le moins exposé de l'établissement permettant son édification ;
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- la démolition et reconstruction des bâtiments existants légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
  - la destination du bâtiment est inchangé ;
  - la reconstruction s'effectuera dans la limite de la surface de plancher\* et de l'emprise au sol\* existante ;
  - la reconstruction devra permettre une réduction significative de la vulnérabilité\*, qui pourra consister à implanter le bâtiment dans un secteur moins vulnérable\* ;
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- les abris ouverts et totalement transparents\* à l'écoulement de l'eau pour toutes les façades créées dans le cadre de la demande.
- L'extension\* des constructions suivantes, dans l'emprise autorisée de l'établissement:
  - l'extension\* de sanitaires si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - l'extension correspond aux besoins de l'établissement : soit pour une mise aux normes de sécurité ou d'accessibilité, soit pour son classement ;
    - le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée aux normes d'accessibilité ;
    - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
  - l'extension\* du logement du gardien si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - l'extension devra être inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
    - le 1er plancher habitable\* créé ne devra pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas l'extension devra impérativement se faire par surélévation du bâtiment existant ;
    - l'extension\* ne doit pas conduire à créer un logement supplémentaire ;
    - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
    - postérieurement à la date d'approbation du PLUi, une seule extension par bâtiment existant\* est autorisée.
  - l'extension\* des bâtiments existants (autres que sanitaires et d'habitation) légalement autorisés si l'ensemble des conditions suivantes sont respectées :
    - l'extension\* devra être inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol\* existante, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
    - le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\* sauf dans le cas d'une contrainte technique liée aux normes d'accessibilité ;

\* cf glossaire en annexe

- le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets » ;
- postérieurement à la date d'approbation du PLUi, une seule extension\* par bâtiment existant\* sera autorisée.
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments: traitements et modifications de façades, réfection de toitures (y compris pose de panneaux photovoltaïques) , dans le respect de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les exhaussements et/ou affouillements de sol strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.
- Les clôtures perméables aux eaux de crue. (exemple : grillage , barrière bois ou PVC, ).
- Les réseaux d'assainissement ou de distribution\* étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, ainsi que les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les installations, ouvrages et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- Les citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel liées et nécessaires à une construction existante à condition :
  - que les orifices non étanches soient hors d'eau ;
  - d'être lestées et ancrées au sol.

## **7. Projets impactés par un aléa FAIBLE de l'Ardèche ou d'un de ses principaux affluents (...) (études hydrauliques portées à la connaissance des communes)**

Il s'agit de secteurs modérément exposés en zone urbanisée. Cela correspond à des secteurs susceptibles d'être submergés par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m et à des vitesses inférieures à 0,20 m/s (mètre/seconde) situés à l'intérieur de zones actuellement urbanisées.

Eu égard aux caractéristiques du risque inondation dans ces secteurs, il est possible d'imposer aux constructions et aménagements, nouveaux ou non, des contraintes modérées.

Dès lors, pour l'ensemble de cette zone, les règles édictées par le présent règlement sont fondées sur le principe général suivant : tout ce qui n'est pas expressément interdit ou réglementé est autorisé sans condition.

### **7.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de camping,
- Les établissements de gestion de crise\*,
- La création d'établissements recevant du public sensible\* proposant un accueil de nuit (maison de retraite, hôpital...),
- La reconstruction en cas de sinistre, si ce dernier est dû à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants,

\* cf glossaire en annexe

- Les affouillements et exhaussements de sols non mentionnés à l'article 5-2.

## 7.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

### → Occupations et utilisations du sol nouvelles

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont autorisés :

- Les réseaux d'assainissement et de distribution\* sous réserve qu'ils soient étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue et qu'ils respectent l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- La reconstruction après sinistre lorsque la destruction n'est pas liée à une inondation ou à un risque naturel\* de nature à mettre en danger la sécurité des occupants, soit à l'identique, soit dans les conditions suivantes :
  - en cas de reconstruction de plancher habitable\*, celui-ci ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- La reconstruction après démolition dans les conditions suivantes :
  - le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les constructions à usage agricole et les annexes\* qui y sont liées sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - si elles sont destinées à recevoir des animaux, le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les constructions à usage d'activités\* et les annexes\* qui y sont liées sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les établissements ou équipements recevant du public non sensible\* et les annexes\* qui y sont liées sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les établissements recevant du public sensible\* sans accueil de nuit et les annexes\* qui y sont liées sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
  - un dispositif garantissant la sécurité du public reçu (évacuation ou mise en sécurité et interdiction d'accès) devra être mis en place,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les équipements publics ne recevant pas du public (station d'épuration, local

\* cf glossaire en annexe

technique...) à l'exception des établissements de gestion de crise\* sous réserve du respect des conditions suivantes :

- le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
- le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les constructions à usage d'habitation et les annexes\* qui y sont liées (hors piscines) sous réserve des conditions suivantes :
  - le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les piscines enterrées, sous réserve :
  - qu'elles soient liées à une construction existante,
  - que leur emprise soit matérialisée par un dispositif perméable à l'eau d'une hauteur minimum de 1,10 mètre afin d'être visible en cas de submersion.
- Les clôtures perméables à l'eau (exemple : grillage, barrière bois ou PVC...).
- Les citernes, les fosses septiques et les cuves à fuel liées et nécessaires à une construction existante à condition :
  - que les orifices non étanches soient non inondables\*,
  - d'être lestées et ancrées au sol.
- Les exhaussements et/ou affouillements de sol strictement nécessaires aux constructions autorisées et à leur accès.
- Les ouvrages de productions d'énergies renouvelables dans les conditions suivantes :
  - les installations seront implantées de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux\*,
  - les installations disposeront d'ancrages au sol à même de résister aux caractéristiques de la crue,
  - les installations techniques sensibles à l'eau (installations électriques, chambres de tirage, armoires électriques...) seront pas inondables\*.
- Les parcs de stationnement ouverts au public sous réserve des conditions suivantes :
  - L'inondabilité du secteur devra être affichée de façon claire et aisément accessible par les usagers ;
  - Des mesures devront être prises afin d'interdire physiquement l'accès au secteur à tous les usagers en cas de risque de crue.
  - Un plan d'évacuation et de mise en sécurité des usagers devra être mis en place en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde ;
- Les aménagements de terrains en plein air, de sport et de loisirs avec ou sans construction dans les conditions suivantes :
  - le 1er plancher\* de la construction ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
  - l'ensemble des éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.

\* cf glossaire en annexe

## → Ouvrages et constructions existants\* régulièrement autorisés

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3 sont autorisés:

- Les extensions\* des bâtiments à usage agricole dans les conditions suivantes :
  - si elles sont destinées à recevoir des animaux, le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
  - l'extension\* devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les extensions\* des bâtiments à usage d'activité\* dans les conditions suivantes :
  - le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les extensions\* des établissements ou équipements recevant du public non sensible\* dans les conditions suivantes :
  - le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les extensions\* des établissements recevant du public sensible\* et les annexes\* qui y sont liées sous réserve des conditions suivantes :
  - le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
  - en cas d'accueil de nuit, l'extension\* devra conduire à une réduction de la vulnérabilité\* de l'établissement,
  - s'il n'existe pas, un dispositif garantissant la sécurité du public reçu (évacuation ou mise en sécurité et interdiction d'accès) devra être mis en place,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- L'extension\* des équipements publics ne recevant pas de public (station d'épuration, local technique...) à l'exception des établissements de gestion de crise\*) dans le respect des conditions cumulatives suivantes :
  - le 1er plancher\* ne devra pas être inondable\*,
  - l'extension\* devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Les extensions\* des bâtiments à usage d'habitation dans les conditions suivantes :
  - le 1er plancher habitable\* de l'extension\* ne devra pas être inondable\*,
  - le projet devra respecter l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- Le changement de destination\* des bâtiments existants dans les conditions suivantes :
  - le changement de destination ne devra pas conduire à la création d'un établissement recevant du public sensible\* proposant un accueil de nuit\* ou à un établissement de gestion de crise\*,
  - le projet ne doit pas conduire à la suppression du niveau habitable refuge\* d'un logement ou d'une activité (toutes destinations) existante.
  - tout plancher habitable\* supplémentaire créé (par construction ou transformation de plancher en plancher habitable) ne devra pas être inondable\*  
;

\* cf glossaire en annexe

- si le changement de destination conduit à affecter des planchers à une habitation ou un établissement recevant du public sensible\* sans accueil de nuit, le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\* ;
- dans les autres cas, le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\*, sauf contrainte technique liée à la hauteur d'eau\* auquel cas un niveau habitable refuge\* (s'il n'existe pas) devra être créé,
- le projet respectera l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».
- L'aménagement intérieur (rénovation et réhabilitation) des bâtiments dans les conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas conduire à la suppression du niveau habitable refuge\* d'un logement ou d'une activité (toutes destinations) existant ;
  - tout plancher habitable\* supplémentaire créé (par construction ou transformation de plancher en plancher habitable) ne devra pas être inondable\* ;
  - chaque logement ou local d'activité (toutes destinations) devra disposer d'un niveau habitable refuge\*.
  - le projet respectera l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

### 7.3. Opérations de renouvellement urbain\*

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les articles 1, 2 et 3, sont autorisées les opérations de renouvellement urbain\* dans les conditions cumulatives suivantes :

- l'opération doit permettre une réduction de la vulnérabilité globale\* sur le périmètre de renouvellement urbain désigné,
- les conditions d'écoulements de l'eau ne doivent être aggravées ni à l'amont ni à l'aval de l'opération,
- si l'opération entraîne une modification significative de l'emprise au sol\* bâtie du secteur de renouvellement urbain, une étude sera réalisée afin d'en connaître les conséquences sur le fonctionnement hydraulique du périmètre,
- l'opération ne doit pas conduire à la création d'un établissement de gestion de crise\* ou recevant du public sensible\* proposant un accueil de nuit\*,
- si le projet implique la réalisation de constructions neuves, de démolitions-reconstructions
- ou de changements de destination\* :
  - le 1er plancher habitable\* ne devra pas être inondable\*,
- si projet implique des opérations de réhabilitation ou rénovation :
  - un niveau habitable refuge\* non inondable sera réalisé\*,
  - le projet devra respecter les prescriptions de l'article 3 « prescriptions de nature à réduire la vulnérabilité des projets ».

\* cf glossaire en annexe

## Annexe : glossaire lié au chapitre 7 sur les risques naturels

### **Annexe.**

Une annexe est une construction accessoire, ouverte ou fermée, de dimension réduite (abris de jardin, garage, cuisine d'été ouverte, ...).

Elle doit être implantée à proximité de la construction existante afin de marquer le lien fonctionnel entre les deux constructions.

Elle peut être accolée ou non mais ne doit pas disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

### **Abris de jardin.**

Un abri de jardin est un local de petite dimension destiné au stockage du matériel agricole nécessaire à l'entretien et à l'exploitation des jardins potagers (jardins communaux, ouvriers...). Dans le cas où il est rattaché à une habitation, il est considéré comme une annexe.

### **Bâtiment à usage d'activité.**

On considère qu'une construction est à usage d'activité lorsqu'elle recouvre une des destinations suivantes : artisanat (bâtiment non accessible au public), commerce de gros, industrie, entrepôt, bureau.

### **Changement de destination. (voir aussi Vulnérabilité.)**

Il s'agit du passage de l'une à l'autre des catégories ou sous catégories suivantes :

- exploitation agricole et/ou forestière
- Habitation :
  - logement
  - hébergement
- Commerce et activités de service :
  - artisanat et commerce de détail
  - restauration
  - commerce de gros
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - hébergement hôtelier et touristique
  - cinéma
- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - salles d'art et de spectacles
  - équipements sportifs
  - autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - industrie
  - entrepôt
  - bureau
  - centre de congrès et d'exposition

### **Conditions d'écoulement de l'eau.**

« Les conditions d'écoulement de l'eau ne doivent pas être aggravées de manière significative à l'amont ou à l'aval » d'une opération signifie que la demande d'autorisation devra démontrer, au besoin au travers d'une étude hydraulique si l'emprise du projet le justifie, que l'opération n'implique pas d'aggravation importante de l'aléa sur les surfaces situées à l'amont ou l'aval du terrain d'assiette de l'opération.

### **Construction existante.**

Il s'agit de toute construction autorisée et pérenne, dont il subsiste une majorité d'éléments structurels remplissant leur fonction, existante à la date d'approbation du PLUi.

### **Contrainte technique liée à la hauteur d'eau.**

Les contraintes liées à la réalisation d'un niveau non inondable\* sont telles qu'elles sont de nature à remettre en cause la faisabilité de l'opération ou implique un coût manifestement disproportionné au vu de l'importance du projet (ex : hauteur sous plafond insuffisante rendant la surélévation du plancher impossible, problématique liée à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, hauteur d'eau imposant un 1er plancher habitable en R+2...).

### **Dent creuse.**

A la différence d'un espace interstitiel, on appelle une dent creuse un espace non bâti de superficie limitée situé en zone urbanisée entre des parcelles déjà bâties. Elles sont jouxtées par au moins deux parcelles bâties (cf illustration ci-dessous).

### **Emplacements les plus exposés (Établissements d'hébergement de plein air)**

Les emplacements les plus exposés sont les premiers emplacements impactés par une crue débordante du cours d'eau. Lorsque les crues du cours d'eau sont modélisées pour plusieurs occurrences, ils se situent dans le secteur de l'établissement impacté par la crue de plus petite occurrence.

Lorsqu'elles sont disponibles les occurrences sont classées de manière croissante :

Q1 (crue annuelle) /Q3 (crue triennale)/Q5 (crue quinquennale) / Q10 (crue décennale) / Q30 (crue trentennale) ,Q50 (crue cinquennale) ,Q100 (crue centennale) ,Qref (crue de référence, crue historique)

### **Emprise au sol.**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements (modénatures, marquises ou encorbellements...) ou les débords de toiture non soutenus par des poteaux ne créent pas d'emprise au sol.

### **Établissement recevant du public et proposant un accueil de jour.**

On considère comme un établissement recevant du public (ERP) et proposant un accueil de jour tous les ERP qui ne disposent pas d'espace nuit. Ainsi, un commerce de détail (boulangerie, épicerie...) ou une activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle (banque, restaurant...) est considéré comme un ERP proposant un accueil de jour.

### **Établissement recevant du public sensible.**

Pour l'application du présent règlement, on distingue les ERP communs (commerces, restaurants, cinémas...) des ERP accueillant un public sensible (écoles, crèches, maisons de santé...).

Établissement recevant du public et proposant un accueil de nuit.

On considère comme un établissement recevant du public (ERP) et proposant un accueil de nuit tous les ERP qui proposent un hébergement (hôtels, maisons de retraite, hôpitaux...).

### **Établissements de gestion de crise**

On entend par établissements de gestion de crise tous les établissements qui sont susceptibles d'être sollicités en cas de crise (mairie et ses locaux techniques, caserne de pompiers, gendarmerie, commissariat...).

### **Extension.**

On entend par extension un agrandissement de dimension inférieure à la construction existante et présentant un lien physique et fonctionnel avec celle-ci.

\* cf glossaire en annexe

### **Infrastructures publiques.**

On entend par infrastructures publiques, l'ensemble des voies et aménagements publics pour tous modes de déplacement et de communication (notamment les voiries y compris voies douces, les embarcadères/débarcadères y compris l'aire de dépose qui y est liée).

### **Libre écoulement des eaux.**

Le libre écoulement de l'eau peut être notamment perturbé par la mauvaise orientation d'un bâtiment. Ainsi, bien qu'autorisée par le règlement, une construction qui serait implantée perpendiculairement au sens d'écoulement du cours d'eau en crue, ne peut être autorisée.

### **Logement du gardien.**

Il s'agit de l'appartement de la personne dont la présence est indispensable pour la surveillance et l'entretien du secteur.

### **Matérialisation de l'emprise d'une piscine.**

En cas de submersion du terrain par une hauteur d'eau faible, une piscine enterrée n'est plus visible et il y a un risque de noyade par chute dans le bassin. Il est donc impératif qu'un dispositif soit mis en place pour matérialiser l'emprise de la piscine. Si la piscine est clôturée, cette clôture remplit ce rôle, si elle ne l'est pas, il conviendra d'implanter un dispositif ad-hoc (piquets aux angles à minima).

Néanmoins, afin de préserver le libre écoulement de l'eau, les systèmes de matérialisation des piscines devront être perméables.

### **Niveau habitable refuge.**

L'obligation de réaliser un niveau habitable refuge résulte de la volonté de mettre en sécurité les personnes en cas de crue.

Il s'agit donc d'un niveau dont les caractéristiques doivent permettre d'attendre l'arrivée des secours en toute sécurité et doit donc répondre aux exigences suivantes :

- il doit être non inondable;
- il doit être accessible de l'intérieur (pour y accéder facilement) et de l'extérieur (pour être évacué) ;
- il doit être couvert et disposer d'une hauteur suffisante pour être considéré comme habitable (au moins 1,80 mètre) ;
- il doit être d'une surface suffisante et adaptée au contexte de la construction :
  - o minimum 10 m<sup>2</sup> quel que soit le type de construction ,
  - o + 1 m<sup>2</sup> / personne pour les établissements recevant du public ou bâtiments d'activité,
  - o en cas d'établissement recevant du public susceptible d'accueillir un effectif très important mais de manière irrégulière (gymnase, supermarché...), le dimensionnement du niveau habitable refuge devra être proportionné à l'activité et dûment justifié lors de la demande d'autorisation.
  - o Ne sera pas décomptée de la superficie autorisée au titre du présent règlement, la surface
  - o minimum telle que définie précédemment et affectée au niveau refuge.

### **Non inondable/Inondable**

L'expression « non inondable » doit s'entendre « réalisé hors d'eau » c'est-à-dire « au-dessus » du niveau d'eau correspondant à l'emprise de la zone inondable au droit du projet.

- Pour l'étude hydraulique réalisée en 2014: les cotes de référence apparaissent sur les profils en travers qui figurent sur la carte des aléas et en annexe, à la fin de ce glossaire ;
- Pour l'Atlas des zones inondables de (...) : Dans la mesure où les cotes ne sont pas disponibles, il appartiendra au pétitionnaire d'apporter les éléments permettant de vérifier qu'il respecte cette prescription.

### **Opération de renouvellement urbain.**

On désigne par opération de renouvellement urbain une forme d'évolution de la ville impliquant une action de reconstruction de la ville sur elle-même. Les opérations de renouvellement urbain peuvent notamment consister en la requalification (démolition / reconstruction – dédensification) ou la réhabilitation (rénovation intégrale du bâti existant) d'un secteur .

Il s'agit toujours d'une opération d'ensemble réfléchie et mise en œuvre à l'échelle d'un quartier.

### **1er plancher habitable et 1er plancher.**

On entend par 1ers planchers habitables toutes les surfaces destinées à recevoir une occupation humaine (pièces de vie, chambres, vérandas, bureaux, locaux professionnels...) et susceptibles d'être affectées par le risque inondation.

On entend au contraire par 1ers planchers toutes les surfaces susceptibles d'être affectées par le risque inondation sans distinction selon leur affectation ou leur usage (planchers habitables visés ci-dessus ainsi que les caves et stockage notamment), à l'exclusion des garages.

### **Risque naturel.**

Les risques naturels susceptibles d'être présents sur la commune sont, au-delà du risque d'inondation, les risques de mouvement de terrain (y compris chute de blocs), et de feux de forêts.

### **Réduction de la vulnérabilité globale dans le cas d'une opération de renouvellement urbain.**

La réduction de la vulnérabilité globale doit être considérée à l'échelle d'un secteur lors d'opérations de renouvellement urbain.

Elle doit être appréciée au cas par cas, au regard de différents critères :

- le projet ne doit pas avoir pour conséquence l'augmentation de la population ou des activités exposées au risque d'inondation,
- le projet doit permettre l'amélioration de la situation du secteur considéré par rapport à la prise en compte du risque d'inondation notamment au travers d'une augmentation de la sécurité des personnes et des biens et d'une facilitation du retour à la normale.

### **Réseaux de distribution.**

On entend par réseau de distribution l'ensemble des réseaux d'acheminement secs ou humides, aériens ou souterrains (électricité, eau, fibre optique...).

### **Secteur moins vulnérable**

Un secteur est considéré comme moins vulnérable si la première crue débordante modélisée impactant ce secteur est d'occurrence supérieure à celle du secteur initial .

Lorsqu'elles sont disponibles les occurrences sont classées de manière croissante : Q1 (crue annuelle) / Q3 (crue triennale) / Q5 (crue quinquennale) / Q10 (crue décennale) / Q30 (crue trentennale) / Q50 (crue cinquanteennale) / Q100 (crue centennale) / Qref (crue de référence, crue historique).

Un secteur sera également considéré comme moins vulnérable si la hauteur d'eau pour la crue de référence dans ce secteur est inférieure au minimum d'un mètre à celle du secteur initial.

### **Site moins exposé.**

Site pour lequel le risque est plus limité tant pour la sécurité des personnes que celle des biens ou permettant un retour à la normale plus rapide.

### **Surface de plancher.**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces listées à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, notamment :

- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

### **Talwegs.**

Ensemble des petits vallons qui appartiennent au réseau hydrographique et qui, la plupart du temps sont à sec, mais sont toujours susceptibles de déborder rapidement en cas de pluies importantes. Il est nécessaire de ne pas en entraver le bon fonctionnement.

### **Transparence hydraulique.**

La transparence hydraulique est le fait, pour une construction ou un ouvrage, de ne constituer en aucune manière un obstacle au libre écoulement des eaux. Cela se traduit par exemple par l'absence de mur ou de muret susceptibles d'entraver, même de façon minime, l'écoulement de l'eau.

### **Vulnérabilité.**

La vulnérabilité peut se définir comme la sensibilité d'un territoire à chaque occurrence d'un aléa. Cette sensibilité se décline en termes de dommages aux personnes et aux biens, et de perturbation de l'activité socio-économique tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Toute construction et tout aménagement sont susceptibles d'augmenter la vulnérabilité notamment lorsqu'ils se traduisent par :

- une exposition supplémentaire de personnes au risque d'inondation (nombre ou sensibilité du public accueilli)
- changement de destination vers un usage plus vulnérable (cf tableau ci-dessous)
- la création de locaux de sommeil inondable

NOTA : si lors d'opération de renouvellement urbain ou de réhabilitation de bâtiments existants, il est créé un ou plusieurs logements (ou activités) dont les planchers habitables sont non inondables et qui disposent chacun d'un accès piétons et véhicules hors d'eau, on considérera alors que cela ne constitue pas une augmentation de la vulnérabilité.

Vulnérabilité (Mesures de réductions de la )

Les mesures de réduction de la vulnérabilité correspondent à des aménagements et / ou des adaptations des biens ou activités destinés à assurer la sécurité des personnes et / ou à limiter les dégâts matériels, ainsi qu'à faciliter le retour à la normale.

Ainsi, une réduction de la vulnérabilité d'une construction existante pourra par exemple consister, si le règlement du PLU le permet, en la création d'un niveau habitable refuge au-dessus ou encore par la création d'accès au bâtiment situé hors d'eau...

|  |
|--|
| Destinations par vulnérabilité décroissante ( liste non exhaustive) :  |
| <p>Catégorie 1<br/>habitation (logement et hébergement), à l'exclusion des garages et caves<br/>hébergement hôtelier et touristique<br/>locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés concourant à la gestion de crise<br/>établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale</p> |
| <p>Catégorie 2<br/>restauration<br/>cinéma<br/>salles d'art et de spectacles<br/>équipements sportifs<br/>centres de congrès et d'exposition</p>   |
| <p>Catégorie 3<br/>artisanat et commerce de détail<br/>bureaux<br/>activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle<br/>locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés</p>  |
| <p>Catégorie 4<br/>autres équipements publics</p>  |
| <p>Catégorie 5<br/>Industries<br/>commerces de gros</p>  |
| <p>Catégorie 6<br/>garages et caves liés à une habitation ou à un hébergement<br/>entrepôts<br/>locaux techniques et industriels des administrations et assimilés</p>  |
| <p>Catégorie 7<br/>installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il s'agit des constructions techniques (STEP, transformateurs électriques...)</p>  |
| <p>Catégorie 8<br/>exploitations agricoles ou forestières</p>  |

La destination 1 présente la vulnérabilité maximale.