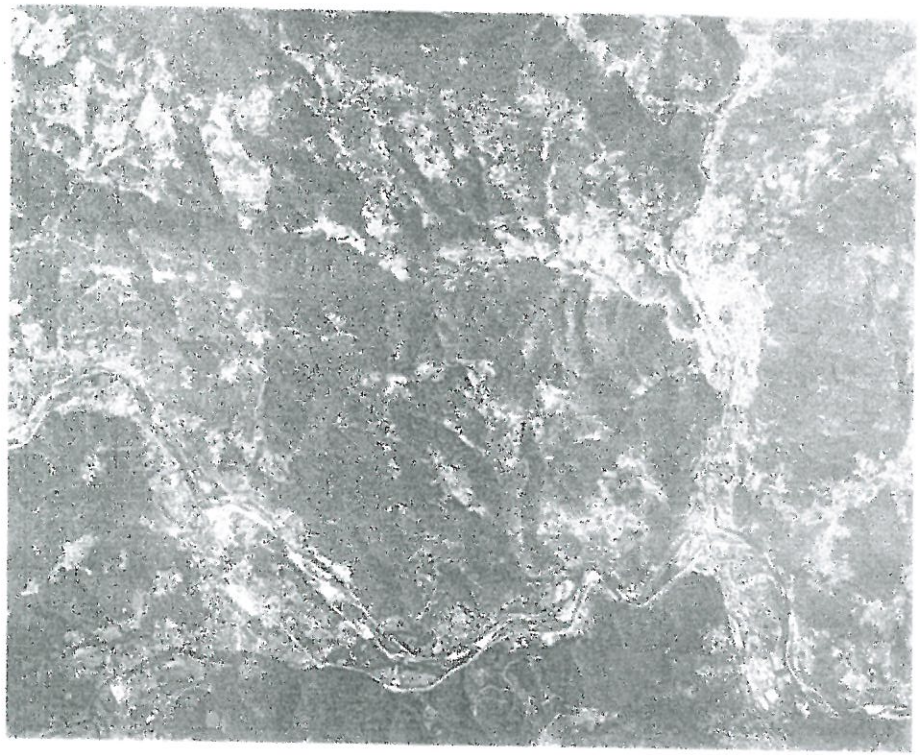
COMMUNE DE VALS LES BAINS



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

DEPARTEMENT : Ardèche

CANTON : Vals les Bains

COMMUNE : Vals les Bains

MAIRIE DE V...

Vu pour être annexé à la délibération du 22 juin 2006.

Le Maire.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L123.1 et R123.16 conformément aux dispositions de l'article R123.21 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Vals les Bains. Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les articles L 111.9, L 111.10, L 421.3 (alinéa 3 & 4), L 421.4, R 111.2 R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisation dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

3°) Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par les arrêtés du 23 février 1983 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.

4)° Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Article 2 - Division du territoire en zones

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître quatre grandes types de zones :

- **Les zones urbaines**
- **Les zones à urbaniser**
- **Les zones agricoles**
- **Les zones naturelles et forestières**

Article 3 - Adaptations mineures

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, un mois après réception du document approuvé en préfecture.

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du Code Minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules,, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelé).

Article 5 - Dispositions diverses

Les activités bruyantes :

Toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion du projet dans son environnement sonore (conformément à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2002 réglementant les bruits de voisinage en Ardèche).

Les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La gestion des eaux de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

L'assainissement des effluents autres que les eaux usées domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain et la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article 6 - Dispositions relatives au plan de prévention des risques (PPR)

Champ d'application :

Le Plan de Prévention des Risques naturels inondation a été prescrit par arrêté préfectoral du 25 juillet 2001.
Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Vals les Bains soumise aux risques d'inondation.

Division du territoire en zones :

Les parties submersibles sont réparties en deux zones :

- une zone fortement exposée (zone 1),
- une zone faiblement exposée (zone 3).

A chaque zone correspond un règlement reprenant des dispositions relatives aux ouvrages et constructions neufs ou existants.

Effets du P.P.R :

La nature et les conditions d'exécution des techniques prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Dès son caractère exécutoire (après approbation et mesures de publicité réalisées), le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme, il doit être annexé au PLU.

Dispositions générales :

Dans toutes les zones soumises au risque d'inondation et pour tous travaux (constructions neuves, transformation, aménagement, réhabilitation de bâtiments...), s'appliquent les dispositions suivantes :

- Les constructions neuves ne doivent pas être implantées à proximité des talwegs.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Les constructions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux. Le rapport entre la largeur totale des constructions et la largeur de terrain totale ne doit pas dépasser la valeur 0.4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.

Compte tenu des risques connus, ces zones sont interdites à l'urbanisation, et font l'objet de prescriptions très strictes s'appliquant aussi bien aux constructions et aménagements nouveaux qu'aux extensions et modifications de l'existant.

Les règles d'occupation du sol et de construction contenues dans ce règlement permettent d'assurer la protection des personnes et des biens dans le cadre de trois objectifs :

- ❖ La protection des personnes,
- ❖ La protection des biens,
- ❖ L'écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Ces règles sont conformes aux dispositions contenues dans la circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables.

ZONE UA

Zone centrale dense à vocation principale d'habitat, de services et de commerces où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de la Volane.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone inondable de la Volane : .

L'ensemble des occupations et utilisations du sol doivent :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- ne pas aggraver les risques et leurs effets
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues
- réaliser le premier niveau de plancher à une hauteur supérieure à 4,5m au dessus du fond du lit de la Volane (étude BCEOM)

La reconstruction à l'identique avec changement de destination est autorisée à condition de ne pas accroître les conditions d'insécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le long des routes départementales 578 et 235, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Une façade au moins des constructions doit être implantée à l'alignement de la voie publique.

Toutefois :

- Une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres peut être édifiées en retrait de l'alignement, sur une faible profondeur.

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée au moins sur une limite séparative latérale.

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

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.
Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+6.
La hauteur des mûrs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.
Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

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

Constructions à usage d'habitation : 1,2 places par logement.

Pour les opérations de plus de 5 logements, le constructeur pourra s'affranchir de cette obligation s'il y a impossibilité technique ou architecturale de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière considérée, par le paiement d'une participation financière à la commune, si elle instituée, ou la réalisation d'un nombre de places équivalent dans un rayon de 300 mètres (L 421-3 du code de l'urbanisme).
En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Constructions à usage de service :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette du bâtiment.
En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Constructions à usage de commerce :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors oeuvre de vente ou d'exposition.
En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement par chambre.
Une place de stationnement pour dix mètres carrés de salle de restaurant.
En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement pour quatre vingt mètres carrés de surface hors oeuvre de l'établissement.
En cas de réhabilitation ou de rénovation cette mesure ne s'applique pas.

Etablissements scolaires : 2 places par classe.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE UB

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire de Vals les Bains, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu.

On distingue un secteur **UBL**, qui correspond au camping existant, où seules les constructions à usage touristiques sont autorisées.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de la Volane.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone **UBL**, seules les constructions et installations liées à l'aménagement du camping sont autorisées.

En zone inondable de la Volane :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol doivent :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- ne pas aggraver les risques et leurs effets
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues
- réaliser le premier niveau de plancher à une hauteur supérieure à 4,5m au dessus du fond du lit de la Volane (étude BCEOM)

La reconstruction à l'identique avec changement de destination est autorisée à condition de ne pas accroître les conditions d'insécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le long des routes départementales 578 et 235, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de parcelles ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+5.
La hauteur des mûrs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

IDEM UA 12.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE UC

Il s'agit des quartiers et hameaux de Vals les Bains, à vocation principale d'habitations individuelles.

On distingue un secteur **UCp**, qui correspond aux hameaux présentant un patrimoine architectural traditionnel et où les prescriptions architecturales sont plus strictes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Le long des routes départementales 578 et 235, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Article UC 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article UC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à 3 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour la zone **UCp**, les constructions doivent respecter les alignements constitués par les maisons traditionnelles avoisinantes.

Article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de parcelles ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UC 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article UC 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UC 10 - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 8 mètres.

Article UC 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 50 cm sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Pour la zone **UCp** :

Adaptation dans la pente :

Les constructions devront s'inscrire dans la pente en limitant les terrassements (bâtiment adossé à la pente). Les ruptures artificielles de terrain de plus de 50 cm sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

Volume de la construction :

Les constructions devront s'insérer dans le tissu urbain existant et être traitées en harmonie avec le bâti avoisinant. La façade principale devra être plus longue que haute.

Toitures :

Le sens des faîtages devra respecter la prédominance des constructions avoisinantes. Les matériaux de couverture devront être identiques des bâtiments traditionnels avoisinants et respecter l'harmonie des couleurs (tuiles creuses).
Les paraboles et antennes seront de teinte gris foncé.

Façade :

Tous matériaux brillants et de couleur vive sont interdits. Les enduits devront être compatibles avec les maisons traditionnelles avoisinantes.

Les clôtures :

Les murs de clôtures devront être soit en pierre traditionnelle soit en parpaing enduit et d'une largeur minimale de 40 cm.
Les hauteurs des clôtures sont limitées à 1,80 m.
La crête du mur de clôture sera parallèle à la pente du terrain.
En cas de terrasse, la crête du mur de clôture sera parallèle au nivellement de la terrasse.
Les clôtures ne devront pas générer d'obstacle pour les accès

Article UC 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE UT

Zone des parcs publics de Vals les Bains, à vocation d'équipements collectifs et de services liés à l'activité thermale et de loisirs.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de la Volane.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et d'entrepôt commercial.

Les constructions à usage d'habitat, sauf cas énoncé à l'article UT2.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les stands de tir.

Article UT 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de commerces et de services, sous réserve d'être liées à l'activité de l'établissement thermal ou du casino et d'être intégrées au volume des bâtiments existants.

Les constructions à usage d'habitat, sous réserve d'être liées à l'activité de l'établissement thermal ou du casino, ou au fonctionnement des parcs.

En zone inondable de la Volane :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol doivent :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- ne pas aggraver les risques et leurs effets
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues
- réaliser le premier niveau de plancher à une hauteur supérieure à 4,5m au dessus du fond du lit de la Volane (étude BCEOM)

La reconstruction à l'identique avec changement de destination est autorisée à condition de ne pas accroître les conditions d'insécurité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UT 3 - Accès et voirie

IDEM UB

Article UT 4 - Desserte par les réseaux

IDEM UB

Article UT 5 - Caractéristique des terrains

IDEM UB

Article UT 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

IDEM UB

Article UT 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

IDEM UB

Article UT 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

IDEM UB

Article UT 9 - Emprise au sol

IDEM UB

Article UT 10 - Hauteur

IDEM UB

Article UT 11 - Aspect extérieur

IDEM UB

Article UT 12 - Stationnement des véhicules

IDEM UB

Article UT 13 - Espaces libres et plantations

IDEM UB

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UT 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

IDEM UB

ZONE AU

Les zones **AU** représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court terme et les zones résiduelles à densifier.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones **AU** ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter.

Les constructions sont admises soit lorsque la zone est suffisamment équipée, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

On distingue plusieurs secteurs **1AU**, où seules les opérations d'aménagement sont autorisées.

On distingue un secteur **AUL**, qui correspond à une zone à urbaniser à vocation de loisirs et d'accueil touristique. Cette zone est destinée à recevoir un aménagement de camping ainsi que les constructions nécessaires à son fonctionnement.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et d'entrepôt commercial.

Le stationnement des caravanes isolées, sauf en zone **AUL**.

Les terrains de camping et de caravanage, sauf en zone **AUL**.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières et les stands de tir.

Article AU-2 -Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

Pour les zones **1AU** : Seules les opérations d'aménagement sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations particulières).

Pour la zone **AUL** : les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation du camping et au gardiennage.

Les zones **1AU et AU** des Issoux, du Prat et du Champ des Bruges ne pourront être « ouvertes » à l'urbanisation qu'une fois réalisé un réseau d'assainissement collectif relié à une station d'épuration ou bien après avoir fait l'objet d'une étude d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif démontrant la faisabilité de tels dispositifs.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AU-4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Article AU-5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article AU-6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AU-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.
Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de parcelles ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AU-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AU-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU-10 - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, est limitée à 8 mètres.

Article AU-11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 50 cm sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits.

Article AU-12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article AU-13 - Espaces libres et plantations

Pour la zone **AUL** : Les espaces libres devront être plantées conformément aux principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement du PADD.
Les zones destinées au stationnement devront être plantées avec des sujets qui correspondent aux essences de la région, à raison d'un arbre ou arbuste au moins par 10 m² de stationnement.

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AU-14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE AUF

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article **AUF2.**

Article AUF-2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur ou nécessaires au bon fonctionnement urbain de la commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les constructions et aménagements de la voirie et des réseaux sous réserve d'être destinés à la viabilisation de la zone.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AUF-4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Article AUF-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUF-6 -Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article AUF-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AUF-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AUF-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUF-10 - Hauteur

Non réglementé.

Article AUF-11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUF-12 - Stationnement des véhicules

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

Article AUF-13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE A

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'artisanat
- de bureaux et de services
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement isolé des caravanes.

Les carrières.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires aux activités agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non Réglementé.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes qui peuvent être implantées en limite de parcelles ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres pour les hangars agricoles et à 6 mètres pour les autres bâtiments.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

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

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE N

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

On distingue un secteur **Nf**, qui recouvre l'ensemble du massif forestier « est » et qui abrite les ressources actuelles en eau minérale.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de la Volane et de l'Ardèche.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant
- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction et les stands de tir.

Les carrières.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes ou de piscines sous réserve d'être liées aux bâtiments existants.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

En zone **Nf** :

Seuls les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation des richesses naturelles du sol et du sous-sol ainsi qu'au fonctionnement des services à caractère public sont autorisés.

En zone inondable de la Volane :

L'ensemble des occupations et utilisations du sol doivent :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- ne pas aggraver les risques et leurs effets
- préserver les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues
- réaliser le premier niveau de plancher à une hauteur supérieure à 4,5m au dessus du fond du lit de la Volane (étude BCEOM)

La reconstruction à l'identique avec changement de destination est autorisée à condition de ne pas accroître les conditions d'insécurité.

En zone inondable de l'Ardèche : Application du plan de prévention des risques d'inondation (PPR) :

En secteur inondable : ZONE 1

Il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est fortement exposée.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1° OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES :

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

2° OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS :

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

En secteur inondable : ZONE 3

Il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est faiblement exposée. Elle comporte un secteur 3a, non inondable, mais enclavé en cas de crue.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

Sous réserve de :

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1° OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES

- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées.
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque.
- Les aires publiques de stationnement sous réserve de la définition et de la mise en place d'un dispositif d'évacuation opérationnel.
- Les terrasses, couvertes ou non couvertes devront être (et rester) ouvertes.
- Les piscines liées à une habitation existante avec local technique étanche en cas d'inondation.
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).
- Les annexes (murs, abris de jardin, garages, ...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
- Les citernes à condition d'être scellées et lestées.

2° OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS EXISTANTS

- Les extensions sous réserve qu'elles soient réalisées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et d'être situées au-dessus de la cote de référence.

- Le changement de destination. Si ce dernier conduit à la réalisation d'habitat, le 1er plancher habitable devra être situé au dessus de la cote de référence.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

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

Concernant les constructions non desservies par le réseau public d'eau potable, les ressources privées destinées à la consommation humaine, autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Pour les constructions d'habitation à usage unifamiliale, en l'absence de réseau public d'eau potable, une déclaration doit être effectuée auprès de l'autorité sanitaire (DDASS).

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction doit être implantée soit en limite du domaine public, soit à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à trois mètres.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUh

ZONE 1AUh

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir un quartier d'urbanisation nouvelle en cohérence avec l'étude architecturale et paysagère réalisée par la municipalité.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone **1AUh** ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter.

Pour cette zone **1AUh**, seule une opération d'aménagement d'ensemble sera autorisée.

Cette zone est donc urbanisable pendant la durée du PLU sous réserve de respecter les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, agricole et d'entrepôt commercial.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières et les stands de tir.

Article 1AUh-2 -Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Seule une opération d'aménagement d'ensemble sera autorisée, sous réserve d'être compatible avec les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

Les constructions doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis par le PADD (orientations d'aménagement).

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie et d'un déboisement préalable.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh-3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

L'accès à la zone 1AUh se fera par la partie « est » au niveau de l'accès existant.

Article 1AUh-4 - Desserte par les réseaux

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

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conformes aux dispositions du schéma général d'assainissement.

Les eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols (toitures, parkings...) doivent être absorbées sur le terrain de l'opération. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'écoulement des eaux pluviales devra respecter les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain et la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Article 1AUh-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AUh-6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie communale.

Cette obligation ne s'applique pas :

- Aux voies de desserte internes à l'opération d'aménagement ni aux voies piétonnes et cyclables non ouvertes à la circulation automobile.

- Aux annexes des constructions qui peuvent s'implanter à l'alignement de la voie notamment afin de s'adapter à la topographie du terrain.

Article 1AUh-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour la partie « haute » de l'opération :

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

Pour la partie « basse » de l'opération :

Toute construction doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois est autorisé, que la construction soit édifiée sur une des limites latérales en s'accolant de préférence au bâti existant pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- la préservation d'accès en cœur d'îlot, ou de cour intérieure,
- la préservation d'éléments végétaux ou architecturaux remarquables,
- la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté,

Article 1AUh-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUh-9 - Emprise au sol

Les zones d'implantation des constructions sont définies dans les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

Article 1AUh-10 - Hauteur

La hauteur de la plus grande façade, calculée à l'égout du toit, est limitée :

- à 7 mètres pour la partie haute de la zone
- à 10 mètres pour la partie inférieure de la zone

Article 1AUh-11 - Aspect extérieur

L'aspect extérieur :

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain, avec un souci d'intégration des toitures. Les installations solaires sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans la composition architecturale.

Les teintes des enduits ne devront pas porter atteinte au paysage, par rapport aux perceptions rapprochées ou lointaines (voir palette de couleur proposée dans la notice de présentation du projet).

En façade, les couleurs claires et vives sont interdites, en particulier le blanc. Des couleurs vives pourront être apportées par les menuiseries et les volets.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits (ou bardés).
Si la pierre est utilisée, elle sera bâtie et appareillée avec soins.

Sont interdits : l'anastylose de construction traditionnelle (arcs bétons enduits ou plaqués de pierres, encadrements plaqués de pierre, frontons, colonnades, balustres....)

Les volumes :

Les constructions doivent comprendre des volumes simples de base carrée ou rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. La volumétrie devra permettre d'utiliser au mieux les contraintes du site et son ensoleillement.

Les toitures :

Les toitures « terrasses » sont autorisées (y compris les toitures végétalisées) si elles font partie d'un ensemble de composition architecturale.
Les toitures classiques seront à deux pentes.

Les paraboles et antennes seront de teinte gris foncé.

Adaptation au terrain :

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 50 cm sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

Article 1AUh-12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article 1AUh-13 - Espaces libres et plantations

Les constructions devront respecter les principes d'aménagement annexés au présent règlement.

Un passage piéton orienté nord-sud devra être prévu sous forme de calade afin de relier la partie basse à la partie haute de la zone.

Les aires de stationnement doivent être localisées et aménagées de manière à limiter leur impact dans le paysage.

Une bande boisée devra être conservée en bordure sud de la zone, en raison du dénivelé et des risques d'érosion.

La partie située au sud-ouest de la zone (« la pointe ») devra être traitée avec attention et structurée en paysage (Murets à reconstituer pouvant servir également pour la collecte des eaux pluviales).

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh-14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.