

# UF

## Caractère de la zone :

La zone **UF** correspond à un secteur d'équipements collectifs et de loisir situés en dehors du centre-ville.

Elle est destinée à recevoir de l'hébergement touristique (centres de vacances, hôtellerie, camping), des esplanades et aires de stationnement publiques, des équipements et aires de jeux, de sports de plein air et d'autres équipements publics n'ayant pu trouver leur place au centre-ville (salle polyvalente, maison du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche).

Des sous-secteurs **UFco** concernent des corridors biologiques, où des constructions nouvelles et l'aménagement des constructions existantes sont possibles sous réserve de prescriptions architecturales particulières.

La zone **UF** comporte :

- le périmètre de protection des monuments historiques (château du Bruget),
- des éléments retenus pour l'inventaire du petit patrimoine communal, protégés conformément à la loi ;  
Ils devront être sauvegardés et mis en valeur lors de projets dans leur proximité immédiate.
- les cônes de vue (angle 60°, rayon 100 m) des perspectives paysagères protégées, indiqués par un symbole sur les plans de zonage,
- des espaces boisés classés (EBC).

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

### **ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1 En UF en dehors des secteurs inondables:**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article UF 2.3, notamment :

- l'ouverture de carrières ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics ;
- les constructions à usage industriel et agricole;
- les lotissements d'activité ;
- les installations classées et bâtiments agricoles nouveaux soumis à déclaration;
- les mobile-homes (sauf sur les terrains de camping) ;
- les dépôts de toute nature.

#### **2. En UF à l'intérieur des secteurs inondables:**

Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol non prévu à l'article UF 2.4, notamment l'extension de terrain de camping.

## **ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1. Rappels:**

Les obligations définies ci-dessous sont conformes aux articles concernés du Code de l'Urbanisme, du Code du Patrimoine ou du Code Forestier.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les démolitions sont soumises à autorisation,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **2. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Toute construction ou extension est soumise au respect des caractéristiques architecturales de l'existant : volumes, matériaux, proportions, percements etc... ;
- L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances ou des inconvénients qu'elles présentent ;
- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires, ni qu'elles soient incompatibles avec le voisinage.

### **3. En UF, en dehors du secteur inondable, sont autorisés les constructions, aménagements et extensions de bâtiments à usage :**

- d'hébergement touristique ;
- de bars, restaurants, hôtels, bureaux, services et commerces liés à l'hébergement touristique ;
- de stationnement ;
- d'équipements collectifs ;
- de jeux et de sports de plein air sans utilisation d'engins motorisés ;
- de camping et caravanning ;
- de logements directement liés aux activités de gardiennage des établissements autorisés dans la zone (1 logement maximum par établissement).

### **4. En UF à l'intérieur des secteurs inondables, sont autorisés sous condition :**

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants ;
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation, et notamment les captages d'eau potable et leur protection ;
- 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 aménagements de terrains de plein air pour des besoins de sports et de loisirs (sauf loisirs motorisés) au niveau du sol ;
- la création de piscines avec local technique étanche en cas d'inondation ;
- la reconstruction de bâtiments publics techniques nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas de public dans le but d'améliorer les conditions de sécurité ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements ;

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés et séparés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 5 m ;
- les surélévations mesurées de constructions existantes, dans un souci de mise en sécurité, sans augmentation de l'emprise au sol ;
- la reconstruction à l'identique de sanitaires existants sous réserve de démontrer qu'ils ne peuvent être implantés hors zone inondable ;
- les extensions limitées de sanitaires en échange de la diminution du nombre d'emplacements en zone inondable ;
- la création par extension de bâtiments existants de sanitaires pour handicapés pour la mise aux normes d'un camping existant ;
- l'extension limitée de bâtiments d'accueil si l'extension est liée au classement et en échange de la diminution du nombre d'emplacements en zone inondable ;
- l'hébergement d'un gardien dans un espace strictement nécessaire à l'exercice de la mission de surveillance et à la sécurité.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UF 3 - Accès et voirie**

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés et sécurisés à la charge du pétitionnaire, de façon à limiter le risque et apporter la moindre gêne à la circulation publique.
4. Les chemins communaux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune, à charge pour le pétitionnaire de les rendre compatibles le cas échéant avec la desserte d'une construction.
5. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UF 4 - Desserte par les réseaux**

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes. En cas de ressource insuffisante dans le secteur de la construction envisagée, le permis de construire pourra être refusé.

#### 2. Assainissement

- Zones desservies :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales, et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants, après autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

L'évacuation des eaux usées dans le réseau public ou des eaux de piscines dans la nature peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) ne peuvent pas être rejetés aux réseaux publics.

- Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées public, et dans l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel dont la mise en œuvre devra répondre aux conditions énoncées dans les annexes sanitaires.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales non destinées au stockage, sans aggraver la situation antérieure.

Pour les constructions d'habitation, la collecte et le stockage des eaux pluviales est obligatoire pour les pans de toit de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec un volume minimal de stockage de 1 m<sup>3</sup> par 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En sus, pour les piscines soumises à déclaration préalable ou à permis de construire, de façon à compenser les pertes en eau au cours de l'utilisation, les eaux pluviales devront être collectées et le volume de stockage ne sera pas inférieur à 10% du volume nominal de la piscine.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués des propriétés sont à la charge exclusive des propriétaires, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité - Téléphone - Télévision

Tous nouveaux réseaux de distribution devront être enterrés. Les branchements des particuliers devront être enterrés.

## **ARTICLE UF 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Le recul minimal du bâti par rapport à l'axe des voies est fixé à :

- 12 m pour les routes départementales ;
- 7,50 m pour les voies communales.

Ces reculs pourront être réduits en fonction des contraintes topographiques du terrain, sous réserve d'être compatibles avec le paysage existant et les impératifs de sécurité.

2. Les portails des clôtures et les portes de garage édifiés le long d'une voie publique seront situés avec un recul de 5 m par rapport à la limite de la voie, sauf contraintes topographiques particulières.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :
  - la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics,
  - l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, ou la reconstruction des bâtiments anciens, à condition que ces projets soient implantés dans le prolongement ou en retrait des façades voisines existantes sur voie.

#### **ARTICLE UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Sauf en cas d'habitat groupé ou de constructions annexes pouvant s'implanter en limite, tout point du bâtiment à construire ne peut être implanté à moins de 3 m de la limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

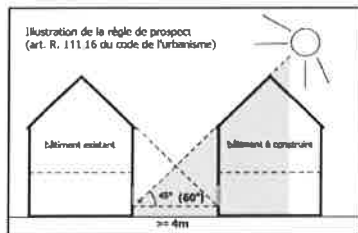
- la construction des ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics
- la reconstruction de bâtiments anciens.

#### **ARTICLE UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.



#### **ARTICLE UF 9 - Emprise au sol**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UF 10 - Hauteur maximum des constructions**

1. La hauteur des constructions est comptée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout de toiture au milieu de façade. Nota : pour une construction épousant la pente du terrain, la hauteur à considérer est celle prise à partir du sol amont.
2. La hauteur des constructions nouvelles peut être au maximum (mesurée à l'égout de toiture en milieu de façade) de 8 m pour les constructions d'équipements publics, d'activités ou de services, et de 6 m pour les logements de fonction lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions principales.
3. Pour une extension jouxtant un bâtiment existant, la hauteur admise sera celle de la construction existante.
4. La hauteur hors-tout maximum pour les constructions annexes est de 4m.
5. Les constructions à l'intérieur des cônes de vue représentés sur les plans de zonage ne doivent pas apporter des éléments nouveaux sortant du gabarit des constructions existantes dudit secteur.

## **ARTICLE UF 11 - Aspect extérieur**

### **1. Aspect général :**

- L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional étranger à la région sont interdites.
- Les constructions doivent respecter l'unité visuelle des champs de vue des perspectives paysagères indiqués par un symbole de cône de vue aux plans de zonage.  
Les constructions à l'intérieur des cônes de vue ne doivent pas apporter des éléments nouveaux sortant du gabarit des constructions existantes dans ledit secteur.
- Les terrassements sont limités au minimum nécessaire. Les constructions sur buttes de terre apportées sont interdites.
- L'implantation de plusieurs constructions sérielles, de conception architecturale analogue, non attenantes sur la même unité foncière est interdite.
- Pour les éléments repérés au plan de zonage comme élément du petit patrimoine, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales du dit élément.

### **2. Implantation par rapport aux terrains en pente :**

- Les constructions s'adapteront à la pente et au terrain naturel.
- Les constructions s'étageront par niveaux suivant le profil du terrain.
- Les constructions respecteront les terrasses existantes.
- Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si l'accès est à l'amont, en partie basse si l'accès est à l'aval).
- En cas de nécessité, les garages pourront constituer une annexe séparée de l'habitation.

### **3. Volumétrie :**

- Les constructions nouvelles isolées pourront être composées de volumes simples.
- Les constructions s'insérant dans le milieu rural existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie avec le bâti de proximité.

### **4. Toitures :**

- La forme générale des toits est à 2 pans.
- Les chiens assis et les capucines sont interdits.
- Les toits à un pan sont admis pour les corps secondaires des constructions.
- Les toits terrasses sont admis.
- La surface d'un toit-terrasse accessible est limitée à 30 m<sup>2</sup> sans pouvoir dépasser 50% de la surface de plancher du même niveau de la construction.
- Pour les terrains en pente (pente naturelle du terrain supérieure à 10 %), le sens des faitages en parallèle ou perpendiculaire à la pente naturelle du terrain est admis.
- La pente générale des toitures inclinées doit être comprise entre 30 % et 35 %.
- Le débord de toiture doit être compris entre 30 cm et 60 cm, sauf lorsque le toit abrite une entrée, un balcon ou une terrasse.
- Matériaux de couverture :  
La tuile romane ou canal est prescrite pour les toits inclinés des constructions à usage d'habitation.  
Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits pour toutes les constructions.
- Les garde-corps en balustres moulés sont interdits.
- Les couleurs des toitures inclinées et des toitures terrasses accessibles sont ocre beige à ocre rose selon le nuancier déposé en Mairie, tout panachage agressif est interdit.

#### 5. Façades :

- Les façades doivent présenter l'aspect de maçonnerie en pierre locale ou être enduites.
- Pour les aménagements et extensions des constructions existantes en pierre locale apparente, l'aspect de maçonnerie en pierre locale est obligatoire.  
Les règles de la mise en œuvre de la partie 3 « Orientations d'Aménagement relatives à des Quartiers ou des Secteurs », chapitre 3.1, du présent PLU, sont à respecter.
- Le choix des couleurs et types de pierre locale doit être conforme aux maisons traditionnelles avoisinantes.
- Les joints en saillie, et les joints de couleur tranchée sont interdits.
- Les enduits à la finition dite « rustique » sont interdits, la finition dite « grattée » est recommandée. La couleur de l'enduit doit être comprise dans les teintes gris-beige, un nuancier des couleurs conformes est disponible en mairie.  
Des encadrements blancs autour des fenêtres sont admis.
- La descente des eaux usées en façade est interdite.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
- La couleur des volets doit être monochrome et uniforme, en harmonie avec la façade.
- Les caissons des volets roulants ne doivent pas être en saillie sur la façade.
- Les sols et parois des piscines doivent être de teinte bleu-vert, vert, marron ou gris foncé.
- Les enseignes sont à intégrer dans le projet architectural,

#### 6. Antennes, paraboles et climatiseurs, en façade ou sur les toits :

- D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.
- Les paraboles doivent être colorées d'une teinte proche de la teinte de la façade ou du toit sur lequel elles sont installées.
- Les appareils ne doivent pas être visibles des voies et du domaine public attenants, en cas d'impossibilité, prévoir un parement présentant l'aspect du bois naturel.
- L'installation sera collective en cas d'habitations collectives.

#### 7. Panneaux solaires fixés sur les bâtiments :

- D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.
- Les panneaux solaires sont admis uniquement sur les toitures en pente.
- Ils sont à installer parallèlement à l'inclinaison de la toiture qui les supporte.
- Les supports et branchements des panneaux solaires doivent être de teinte grise ou proche de la teinte du toit sur lequel ils sont installés.

## **ARTICLE UF 12 - Stationnement des véhicules**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des espaces publics, dans des parkings de surface ou des garages.
  
2. Il est exigé :
  - pour les campings : 1 place par emplacement de tente ou de caravane
  - pour les commerces isolés : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
  - pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres
  - pour les salles de spectacle, de réunion et de sport : 1 place pour 10 sièges ou usagers

## **ARTICLE UF 13 - Espaces libres et plantations**

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

1. Les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions doivent être préservés.  
Les secteurs à l'intérieur des cônes de vue représentés sur les plans de zonage ne peuvent faire l'objet ni de boisements, ni de plantations de haies denses.  
Les vergers ne sont pas concernés par cette disposition.
  
2. Les terrasses (dites « faysses ») existantes sont à préserver, leur raccordement aux nouvelles constructions est à aménager.  
Les enrochements cyclopéens sont interdits.  
Les garde-corps en balustres moulés sont interdits.
  
3. Les dénivelés et les surfaces aménagées doivent respecter l'échelle des réalisations environnantes. Ils sont à traiter en harmonie avec les réalisations environnantes.
  
4. Les voies d'accès internes sont à intégrer dans les terrains en pente, si l'accès par une desserte latérale le long d'une terrasse existante n'est pas possible, les murs de soutènement de la desserte à créer auront l'aspect de la pierre locale apparente et seront dimensionnés par rapport à la pente du terrain.
  
5. La morphologie du terrain est à reconstituer,
  - sur des terrains faiblement pentus suivant des pentes continues,
  - sur des terrains en pente par des terrasses étagées suivant des murs de soutènement en pierre locale.



#### 6. Clôtures :

- Les clôtures peuvent être composées de murs de pierre locale, d'éléments de ferronnerie, de piquets bois ou de haies constituées d'essences locales variées.
- Les balustres et les piliers moulés sont interdits.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
- Pour les murs de clôture et les murs surmontés d'un grillage, la hauteur de la maçonnerie est limitée à 0,50 m. Les piliers maçonnés sont limités à 1,80 m.
- Les couleurs vives, sont interdites pour les murs, les éléments de ferronnerie et les piquets bois.
- Les haies seront réalisées avec une mixité d'au moins trois essences locales, composées d'un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants. Il est recommandé d'intégrer des variétés fleurissantes. Les variétés de résineux et les variétés étrangères à la région (cyprès, thuya, laurier...) sont interdites.
- La hauteur des haies est limitée à 1,80 m. Des pieds singuliers jusqu'à une hauteur de 2,50 m, dans la limite de 3 pieds par 5 m linéaire, sont admis.
- La signalétique est à intégrer dans la clôture.

De plus, dans les zones **UFco** :

- Les clôtures et murs de clôture doivent présenter au niveau du sol au moins deux passages de 25 cm x 25 cm tous les trois mètres linéaires. Les haies ne sont pas concernées par cette disposition.
- Si, pour des raisons de sécurité ou pour enfermer des animaux (chenil, poulailler, etc..), des clôtures ou murs de clôture moins franchissables sont souhaités, ceux-ci ne peuvent représenter qu'un îlot à l'intérieur de la parcelle.

7. Les piscines et sols créés en vue de l'épuration autonome sur terrains en pente seront réalisés sous forme de terrasses nouvelles avec soutènements en maçonnerie de pierre locale apparente.

8. Les panneaux solaires installés au sol sont admis uniquement en dehors du secteur inondable, sous réserve qu'ils soient au moins aussi éloignés de la voie publique que les constructions principales.

D'une manière générale, ils doivent présenter l'aspect le plus discret possible.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UF 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

#### **ARTICLE UF 15 - Possibilité de dépassement du Coefficient d'Occupation des sols**

Sans objet.