

PA10

DEPARTEMENT DE L'ARDÈCHE

Commune de Cornas

Permis d'Aménager
« La Passerelle 3 »

REGLEMENT

I - DISPOSITIONS GENERALES

1. Objet du règlement

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement, telles qu'elles sont définies au plan de composition du projet de permis d'aménager déposé.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée sur le fait qu'une autorisation administrative doit être obtenue préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

2. Opposabilité et durée du règlement

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé intégralement dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet par l'autorité compétente.

Au-delà de dix ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir, les présentes règles cesseront de s'appliquer de plein droit, seules subsistant les règles du PLU approuvé.

3. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au Permis d'Aménager « la Passerelle 3 » à réaliser par RAMPA Réalisations sur le territoire de la Commune de Cornas.

La partie aménagée porte sur une partie de la propriété inscrite au Cadastre section AN n°87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 et 94.

La superficie de l'aménagement est de 9 920 m² environ.

4. Adaptations mineures

Les dispositions du règlement et du PLU ci-annexé (article 1AUR1 à 1AUR6) peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations seront examinées à chaque demande d'autorisation administrative.

5. Morcellement

Le lotissement « la Passerelle 3 » est composé de 11 lots nus numérotés de 1 à 11 et 6 unités foncières notées A, B, Ba, C, Ca et D. Les unités foncières A et C sont destinées à la création de 14 logements locatifs

sociaux. L'unité foncière B est destinée à la création de 4 logements en accession. L'unité foncière Ba est destinée à la création de 4 garages et 4 stationnements attribués aux acquéreurs de l'unité foncière B. L'unité foncière Ca est destinée à la création de 5 stationnements attribués aux acquéreurs de l'unité foncière C.

L'unité foncière D est destinée à la création de 5 logements jumelés en accession. Soit un total de 36 lots maximum.

La superficie de chaque lot et la surface de plancher attribuée à chaque lot sont indiquées dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

* surface totale des lots constructibles	8 110 m ²
* surface totale des parties communes	1 810 m ²
	9 920 m ²

N.B. : Les surfaces définitives seront précisées après le bornage et l'arpentage des lots. La forme des lots pourra être modifiée pour permettre des adaptations mineures.

II - REGLES DE CONSTRUCTION

Les lots concernant le permis d'aménager à la date du dépôt de la demande d'autorisation sont situés en zone 1AUR.

Dans le cadre de ce permis d'aménager, les règles applicables à l'intérieur de cette opération sont celles du PLUiH de la Commune de Cornas, complétées par le règlement suivant :

ARTICLE 1 - Accès et voirie

Le portail de chaque lot doit être situé en retrait de la voie. Ce retrait doit permettre le stationnement de deux véhicules devant le portail sans gêner la circulation.

Les accès des lots doivent être réalisés aux emplacements indiqués sur le plan de composition. Les dimensions des zones non-clôturables et non-constructibles doivent être d'au moins 5mx5m.

Si ces zones s'étendent jusqu'aux portes des garages, il ne devra pas être implanté de portail intermédiaire. Elles doivent être adaptées à chaque projet de construction en fonction de la largeur du garage.

ARTICLE 2 – Desserte par les réseaux

Les acquéreurs doivent se raccorder sur les regards de branchement d'eaux usées installés dans chaque lot.

Ils devront gérer leurs eaux pluviales conformément aux prescriptions du dossier de gestion des eaux pluviales.

ARTICLE 3 – Caractéristiques des terrains

Le parcellaire est défini par le plan de composition PA4.

Les surfaces et la forme des lots ne seront définitives qu'après le bornage et l'arpentage des lots ; de plus, leur forme pourra être modifiée afin de permettre des adaptations mineures.

ARTICLE 4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux limites intérieures de cette opération (article R.123.10.1 du code de l'urbanisme).

Les constructions devront s'implanter selon les alignements définis par des traits épais rouges sur le plan de composition PA4.

Les zones d'accès non-clôturables (et non-constructibles) devront en outre être respectées.

ARTICLE 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances minimales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux limites intérieures de cette opération (article R.123.10.1 du code de l'urbanisme).

Les constructions devront s'implanter selon les alignements définis par des traits épais rouges sur le plan de composition PA4.

ARTICLE 6 – Hauteur des constructions

Il est préconisé que les constructions de même type (plain-pied/ plain-pied ou R+1/R+1) implantées sur une même limite de propriété aient les mêmes pentes de toit, les débords de toit, les mêmes tuiles (type et couleur). Le second pétitionnaire, dans l'ordre chronologique de dépôt des permis de construire, tiendra compte des dimensions de la construction sur le lot contiguë et adapter sa construction.

La construction de plain-pied est imposée sur le lot 9 (le R+1 est interdit).

ARTICLE 7 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

NOTA. Le respect des règles suivantes est primordial pour l'harmonie générale de l'opération.

Façades :

L'enduit des constructions sera de finition gratté fin.

Les encadrements de fenêtre en façade, par un enduit de couleur différente ou de traitement d'enduit différent, ne sont pas autorisés.

Les volutes et balustrades sont interdites.

Les gardes corps sont autorisés s'ils sont de facture simple.

Les édicules techniques devront être intégrés à la construction et implantés de manière à ne pas nuire à l'unité urbaine sur site et aux voisins (cas des climatiseurs par exemple).

Toitures :

Les tuiles seront de couleur Rouge ou Tradition du nuancier du PLUiH.
Les génoises sont proscrites.

Clôtures :

➤ En limite avec les espaces collectifs ou publics

Les clôtures seront constituées d'un muret bahut d'une hauteur de 0m80, surmonté d'un grillage gris simple torsion d'une hauteur de 1m00. Elles devront être doublées d'une haie.

➤ Entre les lots.

Les clôtures seront constituées ;

- Soit d'un muret bahut d'une hauteur de 0m80, surmonté d'un grillage gris simple torsion ou rigide d'une hauteur de 1m00.
- Soit d'un grillage gris simple torsion ou rigide d'une hauteur de 1m80.

Toutes ces clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux de pluie. Elles devront être doublées d'une haie.

Les murs de clôture doivent être enduits couleur Terre d'arène 545 du nuancier du PLUiH.

Les arases ou couvertines sur les murets dans la pente seront en redans. (Dans ce cas, la hauteur moyenne du muret est de 0m60).

Les clôtures entièrement maçonnées sont interdites, sauf pour les piliers de portail s'ils sont nécessaires.

Les grillages verts et blancs sont interdits. Les clôtures occultantes en plaques en PVC sont interdites. Les bâches occultantes sur clôture sont interdites.

Les lames d'occultation en bois pour grillage rigide sont autorisées.

Portails et portillons : les portails et portillons des clôtures seront de couleur grise.

Portes de garages : les portes de garage seront de couleur grise.

Murets techniques :

Les logettes seront encadrées par des menuiseries métalliques grises.

Végétaux :

Chaque acquéreur de lot devra planter au moins un arbre.
Les haies multi-essences champêtres sont imposées dans ce lotissement afin de favoriser la biodiversité. Ces haies seront constituées de cinq essences au minimum, alternant essences caduques et persistantes. La haie multi-essence champêtre permet de créer un masque et une clôture agréable et discontinue. Elle nécessite une étude plus réfléchie : la diversité des essences procure des changements de couleurs, de feuillages, des fruits, des fleurs...

Les essences suivantes sont conseillées pour les haies : Cotoneaster lacteus, Choisya « Astec Pearl », Viburnum tinus, Abelia Grandiflora, Crataecus monogyna.

Les essences suivantes sont conseillées pour les arbres : Amélianchier, Gleditsia Elegantissima, Carpinus betulus, Cornus kouza.

III - ANNEXE

TABLEAU DE REPARTITION

Les surfaces des lots seront définitives après bornage et arpentage des lots.

	Superficie (m ²)	Surface de plancher maximale autorisée (m ²)
Lot 1	385	200
lot 2	390	200
Lot 3	325	200
Lot 4	325	200
Lot 5	450	200
Lot 6	450	200
Lot 7	350	200
Lot 8	310	200
Lot 9	470	200
Lot 10	360	200
Lot 11	430	200
UFA	765	600
UFB	520	600
UFBa	110	
UFC	1185	800
UFca	60	
UFD	1225	700
Espaces communs	1810	
Total	9920	4900

Fait à ANNONAY
Le 5 janvier 2026
Les Auteurs du Projet

LA ZONE 1AUR – A Urbaniser à vocation résidentielle

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions, ou des extensions urbaines, dans le respect des conditions d'aménagement et d'équipements fixées par les règlements et les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) définies pour chaque zone 1AUR. Les OAP précisent les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

La zone 1AUR (Résidentielle) correspond à une zone urbaine à vocation principale résidentielle.

Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés dans les Orientations d'Aménagement du secteur. Lorsque, les orientations ou le plan ne comporte aucune indication, les règles de la zone AUR s'appliquent.

La zone 1AUR est concernée par les prescriptions des Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des communes de Chateaubourg, Saint-Georges-Les-Bains, Saint-Péray, Soyons et Guilhaud-Granges du Plan de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles des communes de Guilhaud-Granges, Saint Georges-Les-Bains et Soyons et qui sont annexés au dossier de PLUiH.

Les projets situés dans ces emprises devront respecter en plus des règles propres à chaque zone, les prescriptions des PPR.

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

1AUR1. - Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

1AUR 1.1. - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destination interdits ou limités

Destination	Sous-destination	Zone 1AUR	Zone 1AURd
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	√	√
	Hébergement	√	√
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	√	√
	Restauration	√	√
	Commerce de gros	X	X
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	√	√
	Cinéma	X	X
	Hôtel	X	X
	Autre Hébergement touristique	X	X
Équipement 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	√	√
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	√	√
	Salle d'art et de spectacle	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	√	√
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	√
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

√ - Autorisé	X - Interdit
--------------	--------------

Sont également interdits les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les éoliennes de plus de 12m ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les remblais, affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- Les terrains aménagés de camping, de camping caravaning, le stationnement de caravanes, et les habitations légères de loisirs.

Secteurs de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques.

1AUR 1.2. - Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Secteurs de risques : Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques.

1AUR 1.3. – Mixité sociale

Les servitudes de mixité sociale sont représentées sur le règlement graphique. Le pourcentage minimal de logements locatifs abordables à réaliser est de :

- SMS 10 : 10% des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.
- SMS 20 : 20% des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.
- SMS 25 : 25% des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.
- SMS 30 : 30% des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.
- SMS 40 : 40% des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.
- SMS 50 : 50% des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.
- SMS 60 : 60% des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.
- SMS 80 : 80% des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.
- SMS 100 : 100% des logements réalisés devront être des logements locatifs aidés.

1AUR 2. – Implantation et volumétrie des constructions

Aucune règle n'est imposée pour la construction relevant de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ».

1AUR 2.1. - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

2.1.1. En zone 1AUR, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 3m depuis l'alignement des voies publiques,
- 15m de l'axe des routes départementales, hors agglomération,
- 6 m depuis l'alignement sur la commune de Guilhaud Granges, le long des avenues Dunant, Clémenceau, Gagarine, République et Sadi Carnot, Boulevard Henri Jean Arnaud

2.1.2. En zone 1AURd, les constructions doivent être implantées :

Selon un recul minimum de :

- 3 m depuis l'alignement des voies publiques,
- 15 m de l'axe des routes départementales, hors agglomération,
- 6 m depuis l'alignement sur la commune de Guilhaud Granges, le long des avenues Dunant, Clémenceau, Gagarine, République et Sadi Carnot, Boulevard Henri Jean Arnaud
- A l'alignement.

2.1.3 Pour les annexes :

Les piscines pourront s'implanter à 1,5 m minimum depuis l'alignement des voies publiques.

En agglomération, les annexes de moins de 10 m² pourront s'implanter à l'alignement si leur hauteur totale est inférieure à 2,50 m.

1AUR 2.2. - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou selon un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.

La construction sur limite séparative n'est admise que dans les cas suivants :

- A condition que la hauteur de la construction sur limite ne dépasse pas 3,5 m,
- S'il s'agit d'une construction à édifier en l'adossant à un bâtiment existant. Dans ce cas, la construction à réaliser aura une hauteur au plus égale à celle du bâtiment existant sur la propriété voisine.

Aucun recul n'est imposé pour l'implantation des piscines.

1AUR 2.3. – Hauteurs des constructions

Les hauteurs sont définies depuis le niveau du sol naturel avant travaux et terrassements. La hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine.

En zone 1AUR, les constructions peuvent s'élever au maximum sur 2 niveaux (R+1) sans excéder une hauteur totale de 7 m à l'égout du toit.

En zone **1AUR1**, les constructions peuvent s'élever au maximum sur 3 niveaux (R+2) sans excéder une hauteur totale de 9 m à l'égout du toit.

En zone **1AURd**, les constructions peuvent s'élever au maximum sur 5 niveaux (R+4) sans excéder une hauteur totale de 15 m à l'égout du toit.

Pour les annexes, la hauteur totale est limitée à 3,5 m au faitage.

1AUR 2.4. – Emprise au sol

Non règlementé

1AUR 3 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le présent article ne s'applique pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectifs et services publics ».

1AUR 3.1. – Façades

Si les façades sont enduites, alors les enduits doivent être grattés-fin, gratin-moyen, talochés lisses ou revêtus d'un badigeon et conformes aux nuanciers en annexe du présent règlement.

1AUR 3.3. – Toitures

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses, seuls sont autorisés les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule et conformes aux nuanciers en annexe du présent règlement.

1AUR 3.4. – Ouvertures

Non règlementé.

1AUR 3.5. – Panneaux solaires et photovoltaïques

Voir le paragraphe sur « Les dispositifs solaires et photovoltaïques » dans les dispositions générales.

1AUR 3.6. – Clôtures

3.6.1. Sur les communes de Toulaud, Saint-Georges-Les-Bains, Alboussière, Boffres, Champis, Chateaubourg, Saint-Sylvestre, et Saint-Romain-de-Lerps, en limites séparatives et en limite des voies et emprises publiques, les clôtures seront préférentiellement doublées d'une haie vive, elles doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claires-voies,
- soit d'un grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m.

3.6.2. Sur les communes de Charmes-sur-Rhône, Cornas, Guilhaud-Granges, Saint-Péray, Soyons

En limite des voies et emprises publiques :

Les clôtures seront préférentiellement doublées d'une haie vive, elles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20m et 0,80m maximum surmonté d'un grillage, d'un dispositif à claires-voies, ou de panneaux décoratifs.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m.

En limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m

Voir le paragraphe « Règlementation des clôtures » en annexe.

1AUR 4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour toute nouvelle opération, il est imposé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

La création de noue est privilégiée.

Les arbres existants adultes et en bonne santé doivent être maintenus. En cas d'abattage d'un arbre, au moins 2 arbres devront être plantés.

Voir le chapitre « dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones ».

1AUR 5 - Stationnement

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5,00 mètres.

Les stationnements aériens ne reposant pas sur des parties enterrées de construction, doivent être réalisés en matériaux perméables et bénéficier d'un traitement paysager. Les ombrières photovoltaïques sont à privilégier.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

Pour le logement, il est imposé les normes de stationnements suivantes :

1 place jusqu'à 60m² de surface de plancher de logement et au-delà 2 places par logement,
1 place visiteur par tranche de 2 logements, pour les opérations de logements collectifs ou opération d'aménagement groupée.

Voir chapitre « réglementation du stationnement des cycles » en annexes.

1AUR 6 - Equipement et réseaux

1AUR 6.1. – Accès et voirie

Voir le chapitre « dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones ».

6.1.1. Pour les constructions nouvelles :

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail.

6.1.2. Pour les constructions existantes :

La suppression des trapèzes existants est interdite.

1AUR 6.2. – Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Voir le chapitre « dispositions réglementaires générales applicables à l'ensemble des zones ».