

COMMUNE DE SAINT PRIVAT
PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT



Vu pour être annexé à
la délibération du

4 MAI 2009 Le Maire



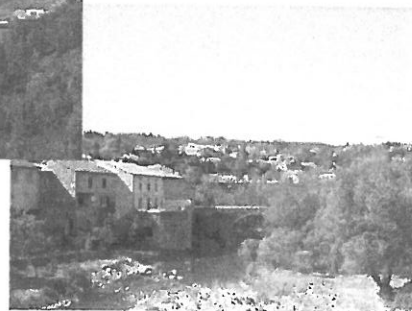
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE SAINT PRIVAT



IATE

COMMUNE DE SAINT PRIVAT
PLAN LOCAL D'URBANISME
REGLEMENT



Vu pour être annexé à
la délibération du

Le Maire

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE SAINT PRIVAT

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - 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 grands types de zones :

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

Article 2 - 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.

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 3 - 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 :

Article R111-5 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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.

Les réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique et téléphonique 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 4 - Le plan de prévention des risques

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation a été approuvé le 12 mars 2003. Le règlement du PPRi s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Privat soumis aux risques d'inondation par l'Ardèche.

Division du territoire en zones :

Les parties submersibles sont réparties en trois zones :

- une zone fortement exposée (zone 1),
- une zone moyennement exposée (zone 2),
- une zone faiblement exposée (zone 3).

La zone 2 comporte un secteur Centre Bourg (2 cb).

A chaque zone et/ou secteur, correspond un règlement reprenant des dispositions relatives aux constructions neuves, ouvrages existants et campings.

Effets du P.P.R.i :

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.

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 Plan local d'urbanisme.

Composition du règlement :

Le règlement est composé de cinq parties :

- dispositions générales,
- zone fortement exposée « zone 1 » (y compris secteurs 2 cb),
- zone moyennement exposée « zone 2 »,
- zone faiblement exposée « zone 3 ».

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 généralement construits en ordre continu.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de l'Ardèche (Zone 3 : faiblement exposée).

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.

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.

Les aires d'accueil de camping-car sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone inondable (règlement du plan de prévention des risques) :

Zone 3 : il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est faiblement exposée.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES :

- Les constructions neuves à condition que le plancher le plus bas soit réalisé au dessus de la cote de référence et de ne pas être implantée en fond de talweg.
- Les aires de stationnement (y compris les garages) à condition de ne pas modifier l'écoulement des eaux et de ne pas être situées au dessous du terrain naturel.
- Les citernes, à condition d'être scellées et lestées.
- 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 aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- 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...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux.

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 premier plancher habitable devra être situé au dessus de la cote de référence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Pour être autorisée, toute opération devra être desservie par une voie publique ou privée de dimension, tracé et caractéristiques techniques en adéquation avec ses besoins.

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

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu avec les maisons existantes. Toutefois, cet alignement peut être réalisé par un mûr de clôture d'une hauteur minimale de 1,5 mètres, auquel cas, la construction pourra être réalisée en retrait.

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

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.

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 sera au plus égale à celle de la construction voisine la plus haute.

Article UA 11 - Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article UA 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 UA 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ 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 Saint Privat, où les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue un sous secteur **UBc**, où les règles d'implantation en limites séparatives sont différentes.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de l'Ardèche (Zone 3 : faiblement exposée).

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 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 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 inondable (règlement du plan de prévention des risques) :

Zone 3 : il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est faiblement exposée.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES :

- Les constructions neuves à condition que le plancher le plus bas soit réalisé au dessus de la cote de référence et de ne pas être implantée en fond de talweg.
- Les aires de stationnement (y compris les garages) à condition de ne pas modifier l'écoulement des eaux et de ne pas être situées au dessous du terrain naturel.
- Les citernes, à condition d'être scellées et lestées.
- 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 aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- 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...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux.

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 premier plancher habitable devra être situé au dessus de la cote de référence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Pour être autorisée, toute opération devra être desservie par une voie publique ou privée de dimension, tracé et caractéristiques techniques en adéquation avec ses besoins.

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

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

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.

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 conforme aux dispositions du schéma général d'assainissement).

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

Article UB 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, conformément aux dispositions du schéma général d'assainissement.

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

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 104
- 10 mètres de l'axe des autres voies départementales
- 3,5 mètres de l'axe des voies communales. Un recul plus important pourra être imposé si la construction présente un problème de sécurité et de visibilité (application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme).

L'aménagement 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.

Pour la zone UBc :

Seules les constructions annexes peuvent s'implanter en limites séparatives. Pour les autres constructions, 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Non réglementé.

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 des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres.

Pour la zone **UBc** :

La hauteur des constructions des annexes (garages, abris...), mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 3 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article UB 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 UB 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

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



DATE . . .

ZONE AU

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

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 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.

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.

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 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).

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-3 - Accès et voirie

Pour être autorisée, toute opération devra être desservie par une voie publique ou privée de dimension, tracé et caractéristiques techniques en adéquation avec ses besoins.

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

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

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 (et conforme aux dispositions du schéma général d'assainissement).

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

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, conformément aux dispositions du schéma général d'assainissement.

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

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 104.
- 10 mètres de l'axe des autres voies départementales.
- 3,5 mètres de l'axe des voies communales. Un recul plus important pourra être imposé si la construction présente un problème de sécurité et de visibilité. (application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme).

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.

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, ne doit pas dépasser 7 mètres.

Article AU-11 - Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

Non réglementé.

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.

On distingue une zone AUFa, qui correspond à l'aménagement d'une future zone d'activité. Le niveau de desserte en réseau et voirie est actuellement insuffisant.

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

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 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 DU SOL

Article AUF-3 - Accès et voirie

Pour être autorisée, toute opération devra être desservie par une voie publique ou privée de dimension, tracé et caractéristiques techniques en adéquation avec ses besoins.

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

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

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 (et conforme aux dispositions du schéma général d'assainissement).

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

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, conformément aux dispositions du schéma général d'assainissement.

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

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe de la RR 104
- 10 mètres de l'axe des autres voies départementales
- 3,5 mètres de l'axe des voies communales. Un recul plus important pourra être imposé si la construction présente un problème de sécurité et de visibilité (application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme).

L'aménagement 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 AUF-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 AUF-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AUF-9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUF-10 - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres.

Article AUF-11 - Aspect extérieur

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de l'Ardèche (Zone 3 : faiblement exposée).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article A2.

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

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone inondable (règlement du plan de prévention des risques) :

Zone 3 : il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est faiblement exposée.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES :

- Les constructions neuves à condition que le plancher le plus bas soit réalisé au dessus de la côte de référence et de ne pas être implantée en fond de talweg.
- Les bâtiments agricoles ouverts liés et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- Les citernes, à condition d'être scellées et lestées.
- 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 clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux (mur plein de 0,50 m de hauteur maximum).
- Les gravières sans installation ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.

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 côte de référence.
- Le changement de destination, si ce dernier conduit à la réalisation d'habitat, le premier plancher habitable devra être situé au dessus de la côte de référence.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Pour être autorisée, toute opération devra être desservie par une voie publique ou privée de dimension, tracé et caractéristiques techniques en adéquation avec ses besoins.

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

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

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 (et conforme aux dispositions du schéma général d'assainissement).



DATE . . .

Article A 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, conformément aux dispositions du schéma général d'assainissement.

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

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 104
- 10 mètres de l'axe des autres voies départementales
- 5 mètres de l'axe des voies communales

Toutefois, l'aménagement 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 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.

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 7 mètres à l'égout du toit.

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 NL, où les aires de campings sont autorisées.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation de l'Ardèche (zone 1, 2 et 3 du PPR).

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 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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles 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 NL :

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping et de caravanning sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et de s'insérer dans le paysage local.

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 :**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 aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- 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 2

Il s'agit d'une zone qui, de par les hauteurs et vitesses d'eau calculées, est moyennement exposée. Elle comprend un secteur 2 CB localisé dans le secteur de Charnivet.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :**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 aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- 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,...) à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
- Les garages, à condition de respecter le libre écoulement des eaux et de ne pas être situés au-dessous du terrain naturel.

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 de public.

Sont de plus autorisés dans le secteur 2CB :

- La reconstruction en cas de sinistre : à condition que le sinistre ne soit pas dû à une inondation. Cette reconstruction pourra faire l'objet d'une extension dans la limite de 40m² d'emprise au sol supplémentaires.
- La réhabilitation : avec et sans extension de l'emprise au sol (dans la limite de 40m²) du bâtiment.
- L'extension :
 - par surélévation
 - par extension de l'emprise au sol de bâtiment à usage collectif n'offrant pas de possibilité d'agrandissement hors zone inondable à condition que le premier niveau de plancher habitable soit situé au dessus de la côte de référence.

En secteur inondable : ZONE 3

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

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :**1° OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES**

- Les citernes, à condition d'être scellées et lestées.
- 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 aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de construction.
- 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 remblais à condition d'être strictement nécessaires à une construction.
- Les aires de stationnement (y compris les garages) à condition de ne pas modifier l'écoulement des eaux et de ne pas être situées au dessous du terrain naturel.

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 1^{er} plancher habitable devra être situé au dessus de la cote de référence.

3° CAMPINGS EXISTANTS :

Toutes les constructions à condition que le niveau du premier plancher soit situé au-dessus de la cote de référence.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article N 3 - Accès et voirie**

Pour être autorisée, toute opération devra être desservie par une voie publique ou privée de dimension, tracé et caractéristiques techniques en adéquation avec ses besoins.

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

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, il sera fait application de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

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 (et conforme aux dispositions du schéma général d'assainissement).

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

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, conformément au schéma général d'assainissement.

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

Les constructions devront être implantées au minimum à :

- 25 mètres de l'axe de la RD 104.
- 10 mètres de l'axe des autres voies départementales
- 5 mètres de l'axe des voies communales

Toutefois, l'aménagement 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 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

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, ne doit pas dépasser 7 mètres.

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.



