

## TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 • CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-CLAIR (Ardèche), tel que ce territoire existe à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

### ARTICLE 2 • PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui demeurent applicables.

S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

### ARTICLE 3 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur le document graphique.

Chaque zone est désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...). Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs désignés par l'indice des zones accompagné d'une lettre minuscule (ex : AUa, Ua...).

- **Des zones urbaines, dites U**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement, comprenant :

- une zone Ua correspondant à la zone ancienne du bourg et de Combe,
- une zone Uc correspondant à l'extension urbaine,
- une zone Ui correspondant à la zone industrielle urbanisée,

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

- **Des zones à urbaniser, dites AU**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du règlement, et qui comportent plusieurs secteurs :

- à vocation d'habitat (AU a,b,c),
- à vocation d'activités (AUi),
- à vocation de loisirs (AUL)

Ces zones constituent les zones d'extension future de la commune. Elles doivent être équipées en réseaux et voirie avant de pouvoir y construire.

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau,*

d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

↳ Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- Une zone agricole, dite A, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du règlement, où les sols possèdent une valeur agronomique à préserver. Elle comprend une zone protégée dite Ap, qui correspond aux pourtours du village et aux abords du château où la constructibilité est fortement réglementée.

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

- Des zones naturelles et forestières, dites N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du règlement et qui correspondent aux espaces naturels de la commune à préserver.

Elle comprend des sous-secteurs :

- des zones naturelles strictes, dites N, correspondant à des sites spécifiques à protéger (Bois de Gourdan, Bois de Combe),
- une zone naturelle à vocation de loisirs, dite Nl, correspondant au golf de Gourdan
- des zones naturelles dites Np, correspondant aux secteurs à forts enjeux paysagers inclus dans le périmètre de la servitude AC1 de protection des monuments historiques (hameau de Gourdan)
- une zone naturelle dite Ns, correspondant aux coteaux des terrasses agricoles secteur à forts enjeux paysagers
- des zones naturelles dites Nh, permettant la gestion du bâti diffus existant dans la zone agricole.

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

#### ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES RÈGLES

---

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en accord avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et conformément à l'article L 123-1.

#### ARTICLE 5 • TRAVAUX SUR BATIMENT EXISTANT

---

Lorsqu'un immeuble bâti, existant avant l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, 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 cet

immeuble avec les dites règles ou avec les orientations données dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 6 • IMPLANTATION DES OUVRAGES TECHNIQUES**

---

L'implantation d'ouvrages techniques de faible importance nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux, à la sécurité publique, ou édifiés dans un but d'intérêt général (lieu d'aisance, abris voyageurs, cabines téléphoniques, transformateurs électriques, ouvrage d'assainissement...), peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les dispositions afférentes aux articles 6, 7, 8 et 10 du règlement de chaque zone.

Ces ouvrages doivent toutefois être bien intégrés dans le site pour ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

#### **ARTICLE 7 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

• **ACCES :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins dans les conditions prévues par l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être distants des carrefours existants, des virages et autres espaces où la visibilité est mauvaise.
- Si les accès sont munis de système de fermeture, celui-ci sera placé en retrait au moins de la largeur d'ouverture du ventail par rapport à l'alignement existant ou futur (excepté dans les zones UA à condition que le ventail s'ouvre à l'intérieur de la propriété).

• **VOIRIE :**

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies en impasse\* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple.

## ARTICLE 8 • CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

### • EAU POTABLE :

- Toute construction à usage d'habitation ou toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé à un réseau de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.
- Pour toute ouverture à l'urbanisation de zone constructible, la collectivité devra s'assurer auprès du maître d'ouvrage du réseau que la capacité du réseau est suffisante pour assurer un débit satisfaisant pour les futures constructions.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnexion (permettant d'éviter les risques de pollution du réseau).

### • EAUX USEES :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le pétitionnaire devra indiquer, sur le plan de masse, le tracé et les équipements prévus pour l'assainissement des eaux usées.
- Les travaux de raccordement au réseau collectif d'assainissement des installations sont réalisés aux frais du bénéficiaire dans le respect des obligations réglementaires du gestionnaire du réseau.
- Pour les établissements autres que les habitations notamment pour les installations agricoles, une étude pourra être demandée au pétitionnaire afin de déterminer les conditions de rejet dans le réseau d'assainissement collectif (pré-traitement...), ou d'assainissement autonome (choix de la filière, entretien du dispositif, mode et lieu de rejet, plan d'épandage...).
- Nul ne peut s'opposer au passage, sur sa propriété, de canalisations de branchement sur le réseau collectif, si cela est nécessaire pour des raisons topographiques ou techniques (code civil).

### • EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Le pétitionnaire devra indiquer, sur le plan de masse, le tracé et le dispositif prévus pour la collecte des eaux pluviales.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).
- En l'absence de réseau collecteur d'eau pluviale ou en cas d'insuffisance de réseau, les eaux pluviales seront :
  - résorbées en totalité sur le tènement (puits perdus, récupération dans citerne enterrée...)
  - soit, pour des raisons d'impossibilité technique, évacuées directement et sans stagnation vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout déversement d'eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

## ARTICLE 9 • ACTIVITES BRUYANTES

---

L'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit.

Pour les zones ouvertes à l'habitat : Tout projet 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 accompagné d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

## ARTICLE 10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

- La hauteur maximale est exprimée en mètres, du terrain naturel à l'égout de toiture. Le niveau naturel à considérer est celui qui existait avant travaux. Pour les sols en dénivellation, il faudra prendre pour base le niveau de la voie publique.
- L'article 10 du règlement de chaque zone exprime la hauteur maximale autorisée pour les constructions.
- Pour les clôtures, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation et non avant les travaux.

## ARTICLE 11 • DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

---

Sur tout le territoire de la commune s'appliquent les dispositions de l'article 14 de la loi du 1941 concernant la découverte de vestiges archéologiques.

« Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...), doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. »

## ARTICLE 12 • STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

## ARTICLE 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les **espaces boisés classés\*** figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 14 • CESSION DE TERRAIN OU DE LOCAUX

---

Rappel de l'article R 332-15 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. »

## **ARTICLE 15 • TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION**

---

Outre le régime du permis de construire, sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme (Art. L et R. 441-1 à 3).
- Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme (Art. L et R. 442-1 et 2).
- Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane\* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
  - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes\*,
  - dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanages (Art. R. 443-1 à 3)
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (Art. R. 444-1 à 4)
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques et les antennes comportant un réflecteur (article R. 421-1). Si leur dimension excède 4 m pour les premiers et 1 m pour les seconds, ces ouvrages seront soumis à une déclaration de travaux.
- Les châssis et les serres dont la hauteur est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4,00 m, et dont la surface hors œuvre brut n'excède pas 2 000 m<sup>2</sup> sur un même terrain (Art. R 422-2).

## **ARTICLE 16 • ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation exposées au bruit des voies de transport terrestre sont soumises à des normes d'isolation phonique prévues par l'arrêté préfectoral N°810 du 11 juin 1999, dans les secteurs délimités au plan :

- le long de la route nationale 82, bande de 100 mètres comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

## **ARTICLE 17 • MODE DE CALCUL DE LA REGLE DES PROSPECTS**

---

Tous les points de la construction doivent respecter les prospects définis aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques, tels que les cheminées, les machineries d'ascenseurs, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.