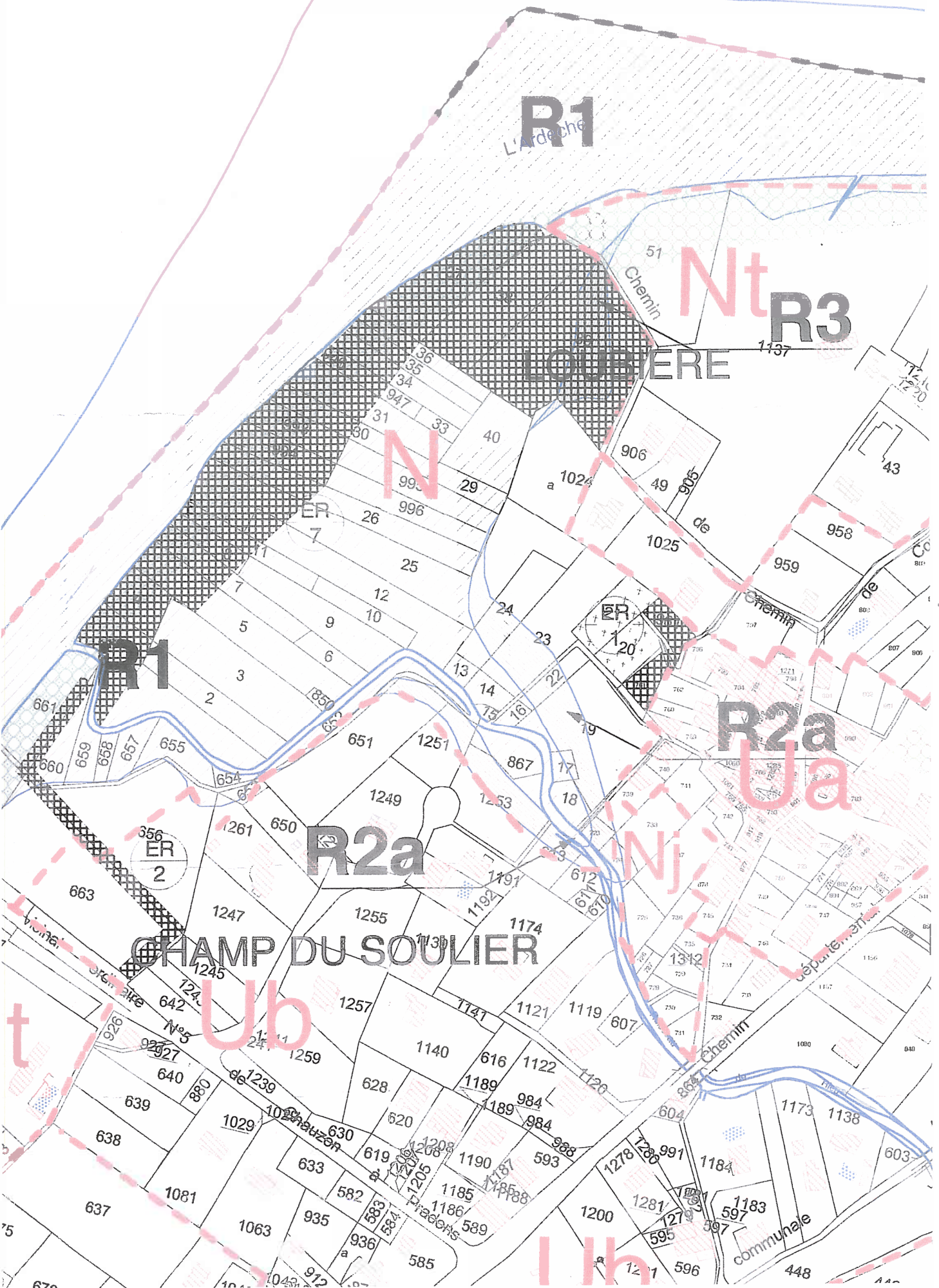


# ANNEXE 6



**Liste des emplacements réservés  
au profit de la commune**


- ER 1** Le Village. Parcelles 761 - 961  
Extension du cimetière; de la salle polyvalente et annexes 712 m2
- ER 2** Champ du Soulier. Parcelles 663 et 656 pour partie  
Création d'une voie de desserte aux berges 870 m2
- ER 3** Village. Parcelle C73  
Stationnement. 3880 m2
- ER 4** La Reynarde. Parcelles 1230 pour partie  
Aire de retournement. 100 m2.
- ER 5** La Reynarde. Parcelle 118 pour partie  
Aire de retournement. 100 m2.
- ER 6** Les Granges. Parcelle 441 pour partie  
Élargissement du carrefour du chemin des Blaches. 100 m2.
- ER 7** Loubière. Parcelles 37, 38, 39, 946, 993, 994 et  
1, 4, 5, 7, 8, 11, 25, 26, 30, 31, 947, 34, 35 et 36 pour partie  
Accès aux berges et aménagement d'une plage publique. 18 760 m2.
- ER 8** Les Granges. Parcelles 311 pour partie  
Implantation d'un transformateur. 90 m2
- ER 9** Chardiris 1107 et 569 et 1105 pour partie  
Aménagement d'un accès à la zone d'activité 2 630 m2


**PLAN LOCAL D'URBANISME  
Commune de PRADONS - 07**

**3.2 Document graphique**


PLAN de ZONAGE  
Village

éch : 1/ 2 500 e.

- Ua** Zone dense à caractère central
- Uac** Zone d'activité équipée
- Ub** Zone de densité moyenne
- Uba** Zone de densité moyenne, secteur d'assainissement autonome
- II AU** Zone non équipée, urbanisable sous condition
- I AUac** Zone non équipée d'activités, urbanisable sous condition
- A** Zone agricole de richesse des sols
- Ap** Zone agricole de richesse des sols, secteur préservé
- N** Zone naturelle à protéger ou d'habitat diffus insuffisamment équipé
- Nt** Zone naturelle, secteur de campings et d'équipements de plein air
- Nh** Zone naturelle, secteur d'extension limitée de l'habitat
- Nj** Zone naturelle de jardin
-  Emplacement réservé

*Ju*  
**PIÈCES ANNEXÉES AUA**  
**DÉLIBÉRATION DU 15/6/2007**  
 LE MAIRE. 

**R1 R2 R3** Zone inondable inconstructible sauf prescriptions particulières du P.P.R.

 Espace Boisé Classé

PROCEDURE	prescription	délibération arrêtant le projet	publication	approbation
élaboration du P.O.S.		30/09/1991		22/04/1992
première modification				11/09/1997
seconde modification				12/03/1999
première révision du P.O.S. élaboration du PLU	26/10/2001	09/08/2006		15/10/2007

## CHAPITRE 1 - ZONE N

### Caractère de la zone

La zone naturelle, dite N, est à protéger en raison de la grande qualité du site et des paysages, elle permet de constituer le champ d'expansion des ruisseaux fossés et valats, étant de ce fait soumise au risque d'inondation pour partie.

Elle inclut aussi d'anciens mas agricoles isolés et un quartier où des habitations ont été édifiées dans des secteurs inondables.

Elle n'est pas constructible à l'exception des restaurations et des extensions mesurées des bâtiments existants.

En outre elle comporte

Un secteur spécifique, appelé Nt, destiné à l'extension ou au maintien des campings existants, à la création d'équipements de plein air,

Un secteur spécifique d'urbanisation limitée, appelé Nh destiné au renforcement du hameau de La Borie.

Un secteur spécifique, appelé Nj, où sont autorisées sous conditions des abris de jardins.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

des ouvrages techniques, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

des travaux et aménagements prévus à l'article N 2.

des constructions à usage d'habitation et leurs annexes fonctionnels dans le secteur Nh.

Dans les secteurs, soumis au risque d'inondation, défini au document graphique n° 3, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article N 2 ci-dessous. De plus la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

À l'extérieur du secteur inondable, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à moins 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la partie non inondable de la zone N :

- La restauration et l'extension, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sont admises si l'extension est limitée à 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette sans dépasser 200 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette ; toutefois l'augmentation d'emprise au sol n'est pas admise en zone inondable.
- Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments existants si leur surface est supérieure à 80 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et s'ils ne sont pas situés dans une zone inondable.
- La construction de bâtiments et d'ouvrages ne comportant pas de S.H.O.N., à savoir garages, annexes, abris à matériel, et piscines sont autorisées si ceux-ci sont implantés sur un terrain comportant préalablement une habitation existante et s'ils ne sont pas situés dans une zone inondable.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux situés à l'extérieur du secteur

soumis au risque d'inondation. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

- En secteur Nt est admis l'aménagement de terrains de camping et de caravanage et bâtiments liés à leur fonctionnement.
- Dans le secteur Nj sont autorisés les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à vingt (20) mètres carrés de surface hors œuvre brute et s'ils sont construits en pierres de calcaire local et couverts en tuiles «canal» comportant deux éléments, un de couvert et un de courant.

Dans la zone soumise aux risques d'inondation, défini sur les documents graphiques n° 3, et sur le plan des servitudes, seules les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivantes sont admises :

Sur l'ensemble de la zone N :

- Les infrastructures publiques, les aménagements et constructions de toute nature s'ils sont réalisés par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens ;
- Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation ;
- Les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation ;
- Les clôtures non maçonnées sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux ;
- Les seules surélévations des constructions existantes à condition qu'elles correspondent à un transfert de Surface Hors Œuvre Nette située en rez-de-chaussée ou de manière exposée ;
- Les seules réhabilitations de logements existants, à condition qu'elles se fassent dans le volume initial et que le plancher habitable le plus bas soit à une altitude supérieure à la crue de référence ;
- Le changement de destination, à condition de ne pas créer de logements, de locaux d'activités, d'établissements recevant du public.

Dans le secteur Nt pour les campings existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les piscines si elles possèdent un local technique étanche ;
- Les terrasses couvertes ou non si elles se situent en extension d'un bâtiment existant et qu'elles soient conçues pour rester ouvertes ;
- La reconstruction de sanitaires existants si elle est réalisée à l'identique ;
- L'extension de l'emprise au sol de sanitaires si elle correspond à la mise aux normes pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- L'extension par surélévation de sanitaires si les installations techniques nécessaires au fonctionnement (armoires électriques, production d'eau chaude, de chaleur, ...) soient situées en étage ;
- La création de sanitaires s'ils sont nécessaires à une mise aux normes ou à une amélioration du classement de l'établissement ;



- Un logement de gardien s'il ne peut être implanté hors zone inondable, dans la limite de  $40 \text{ m}^2$  de surface hors œuvre nette et si le logement est situé en étage ou si un niveau refuge est accessible depuis l'intérieur du logement ;
- L'extension de bâtiments à usage de magasin d'alimentation, d'accueil ou d'animation, dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre nette initiale sans excéder  $40 \text{ m}^2$  de surface hors œuvre nette totale ;
- La création de bâtiments à usage de magasin d'alimentation, d'accueil ou d'animation pour chaque usage si la surface hors œuvre nette n'excède pas  $40 \text{ m}^2$  par bâtiment ;
- L'extension de bâtiments à usage de débit de boisson et de restaurant dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre nette initiale sans excéder  $100 \text{ m}^2$  de surface hors œuvre nette totale ;
- La création d'un bâtiment à usage de débit de boisson et de restaurant si la surface hors œuvre nette n'excède pas  $100 \text{ m}^2$  ;
- Le transfert d'emplacements s'il conduit à une réduction de la vulnérabilité et s'il n'augmente pas la capacité d'accueil du camping.

En outre, la réalisation de nouveaux bâtiments ou l'extension de bâtiments existants par tranche inférieure ou égale à  $100 \text{ m}^2$  de surface hors œuvre nette construite est subordonnée suivant les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière Ardèche à la suppression d'un emplacement de camping ou de caravane dans la zone la plus exposée

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de Secours.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de trois mètres au minimum par rapport à l'alignement.
- Tout accès direct sur les routes départementales sont soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département .

#### **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres.

## **ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou l'augmentation de sa capacité pour réaliser l'extension. Cette vérification sera effectuée suivant les prescriptions du zonage d'assainissement communal annexé, le cas échéant, une étude des sols peut être demandée sur la parcelle et réalisée par un bureau d'étude compétent.
- Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

#### **2.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé, toutefois la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif qui sera conforme aux dispositions en vigueur suivant le schéma communal d'assainissement.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordures des voies publiques ou privées communales, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordures des voies départementales, les constructions sont implantées à une distance minimale de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des voies.
- Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Expression de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est limitée à neuf (9) mètres.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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 ; pour l'ensemble des bâtiments les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

### **Facture**

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Façades**

- Les façades seront toujours plus longues que les pignons ;
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux suivant les directions générales des bâtiments mitoyens ou la direction des limites du parcellaire.

### **Toiture**

- Les tuiles canal ou romanes sont imposées pour les couvertures ; toutefois en secteur inondable les toits terrasse d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> sont autorisés ;
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée, la couleur rouge cru est interdite ;
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admise ;
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre (30 à 40 %) ;
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre ;
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera,
  - o soit en pierres de calcaire local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
  - o soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traitée par badigeon de chaux ;
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés devront être identiques à la façade ;

- Les pans de bois constitués de lames verticales sont autorisés sur 20 % au maximum de la surface totale de façade.

#### **Ferronnerie - Ouvrages annexes**

- Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure ;
- Les conduits de fumée et de ventilation seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne doivent pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées,
  - o soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;,
  - o soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage vert ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

#### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie ;
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie ;
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

### **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé à l'exception du secteur Nh où le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,06.