

# **COMMUNE DE DIE**

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

A jour de la modification n°4  
du 19/07/2018

## **S O M M A I R E**

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

### **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

- Article 1 - Champ d'application territoriale
- Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures à certaines règles
- Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol
- Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels
- Article 7 - Droit de préemption urbain
- Article 8 - Antennes
- Article 9 - Sites archéologiques
- Article 10 - Eléments du paysage à protéger
- Article 11 - Carrières
- Article 12 - AVAP

### **DEFINITIONS DE BASE**

- Affouillement – Exhaussement des sols
- Aires de jeux et de sports
- Aires de stationnement
- Alignement
- Aménagements
- Annexe
- Association Foncière urbaine AFU
- Bâti existant
- Caravanes
- Changement d'affectation
- Clôture
- Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S)
- Constructions à usage d'activité économique
- Constructions à usage d'entrepôt commercial
- Constructions à usage d'équipement collectif
- Constructions à usage de stationnement
- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Coupe et abattage d'arbres
- Défrichage
- Dépôt de véhicules
- Emplacement réservé
- Emprise au sol
- Espaces boisés classés
- Exploitation agricole
- Extensions
- Garages collectifs de caravanes
- Habitation de type collectif
- Habitation de type individuel
- Habitation légère de loisirs
- Hauteur
- Impasse
- Installations classées
- Installations et travaux divers
- Lotissement
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Parcs d'attractions
- Piscine
- Plan d'aménagement de zone

Reconstruction à l'identique  
Reconstruction d'un bâtiment dans son volume  
Stationnement de caravanes  
Surface minimum d'installation  
Surface totale  
Surface de plancher  
Tènement  
Terrain d'accueil  
Voirie  
ZAC

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Dispositions applicables à la zone U

- Chapitre 1 zone Ua
- Chapitre 2 zone Ub
- Chapitre 3 zone Uc
- Chapitre 4 zone Ud
- Chapitre 5 zone Ue
- Chapitre 6 zone Ui
- Chapitre 7 zone Up
- Chapitre 8 zone Ut

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Dispositions applicables à la zone AU

- Chapitre 1 zone 1AU
- Chapitre 2 zone 2AU
- Chapitre 3 zone 1AUa (Chargières)
- Chapitre 4 zone 2AUa (Chanqueyras)
- Chapitre 5 zone 3AUa (Les églises)
- Chapitre 6 zone 4AUa (Vaux)
- Chapitre 7 zone 5AUa (Pluviane)

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

## **TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)**

# **TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Die.  
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du Sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- La loi Montagne et plus particulièrement son article L145.3
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7  
Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### Zones urbaines

**Zones U** dites zones urbaines, elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'urbanisme.

## **Zones à urbaniser**

**Zones AU**, dites "zones AU". 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, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement 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.

## **Zones agricoles**

**Zones A** dites zones agricoles, 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 collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## **Zones naturelles et forestières**

**Zones N**, dites zones naturelles et forestières, équipées 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.

---

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

## **Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

- 1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades sont soumis à déclaration préalable.
- 2) Dans les espaces boisés classés :
  - les demandes de défrichement sont irrecevables,
  - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- 3) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

## Article 6 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par des risques d'inondation de la Drôme et de ses affluents Ce risque est reporté sur le document graphique.

Dans ces secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Il convient de distinguer les zones déjà urbanisées des zones agricoles et naturelles. Dans les zones non urbanisées il est impératif de préserver les champs d'expansion des crues et de ne pas exposer de nouvelles populations au risque d'inondation, ces secteurs ne peuvent donc pas être ouverts à l'urbanisation.

**1. Dans les secteurs naturels affectés au plan de zonage par une zone inondable quel que soit son aléa (fort, moyen, faible, bande de sécurité digues de la Drôme), ainsi que dans les secteurs agricoles délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation moyen, fort et la bande de sécurité digues du ruisseau de la Maladrerie, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.**

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence.
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante :**

- **0,70 m en aléa faible et dans la bande de sécurité digues de la Drôme**
- **1,20 m en aléa moyen, fort et dans la bande de sécurité digues du ruisseau de la Maladrerie**
- **cote 384,90 m NGF dans la zone d'aléa fort de la Drôme qui affecte le camping La Pinède**

**2. Dans les secteurs agricoles délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation faible et dans la zone inondable du ruisseau de la Maladrerie (hors bande de sécurité digues)**

toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (20 m<sup>2</sup> ou 10% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- La création de bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs. Le premier plancher utilisable doit être situé au-dessus de la côte de référence.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence.
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ces secteurs la côte de référence est fixée à 0,70 m.**

**3. Par dérogation aux dispositions interdisant toute nouvelle urbanisation des secteurs agricoles ou naturels (justifiée par la vocation de la zone), dans le cas particulier des zones à urbaniser AU délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant la zone inondable du ruisseau de la Maladrerie,**

toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ces secteurs, la côte de référence est fixée à 0,70 m.**



**4. Dans les secteurs déjà urbanisés (zones Ua, Ub, Uc, Ui, Uia, Up), délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les aléas inondation fort, moyen et bande de sécurité digues de la Drôme** toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'extension d'un bâtiment existant par surélévation sans création de nouveaux logements, pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'extension limitée d'un bâtiment existant (sans excéder 20% de la SHON initiale) en vue notamment de la construction d'une zone refuge et sans création de nouveaux logements. Le premier niveau de plancher habitable doit se situer au dessus de la côte de référence. L'extension sera réalisée sur vide sanitaire aéré et vidangeable ou à l'étage sur une surface non créatrice de SHON (garage, remise, etc.), pour les ERP l'extension ne doit pas conduire à augmenter la population accueillie.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence.
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

Dans ces secteurs les côtes de référence sont fixées de la manière suivante

- **1,20 m en aléa moyen et fort hormis dans les 2 zones ci-dessous:**
- **Niveau 1er étage (avec un minimum de 2,30 m) dans la zone Ui affectée par un aléa fort de l'Aurouzes et dans la zone Up affectée par un aléa fort du Meyrosse.**
- **0,70 m dans la zone Uc située dans l'emprise de la bande de sécurité digues de la Drome.**

**5. Dans les secteurs déjà urbanisés (Ua, Ub, Uc et Ui) délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant l'aléa faible d'inondation, et dans la zone Uc délimitée par la trame spécifique représentant la zone inondable du ruisseau de la Maladrerie,** toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

- La création de bâtiments à usage d'habitation, à usage d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégorie sauf ceux de type R, U et j, à usage professionnel, le premier niveau de plancher utilisable doit se situer au dessus de la côte de référence.
- les infrastructures et installations techniques directement liées au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau et qu'ils ne soient pas incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage...),
- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

- Le changement de destination des constructions existantes (si la nouvelle destination est autorisée) au dessus de la côte de référence.
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de SHOB et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au dessus de la côte de référence.
- les annexes aux habitations existantes (garages, abris de jardin...) à condition que leur surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie,
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au dessus de la côte de référence,
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisir) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la surface hors œuvre ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.

**Dans ces secteurs, la côte de référence est fixée à 0,70 m.**

**Dans toutes les zones inondables, les sous sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.**

**Concernant les axes d'écoulement pour les vallats, ruisseaux, ravines zonés ou non et identifiés sur le fonds de plan IGN 1125000, les dispositions suivantes sont à respecter:**

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion) :

- • Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et d'abris de jardin d'une surface maximum de 20m<sup>2</sup>
- • Autorisation d'extensions limitées des constructions existantes à la condition que le niveau du plancher soit situé à 3m au dessus du fil d'eau.

Ces règles s'appliquent notamment aux limite Est de la zone Ud du secteur de la Commane et Ouest de la zone 1AU de secteur d'Aurouses.

Le tableau ci-dessous présente, les types de règlement inondation à appliquer par zone PLU.

Ua	zones urbanisées aléa fort zones urbanisée aléa faible
Ub	zones urbanisées aléa fort et moyen zones urbanisée aléa faible
Uc	zones urbanisées aléa fort, moyen et bande de sécurité digues de la Drôme zones urbanisée aléa faible zones urbanisées zone inondable du ruisseau de la Maladrerie
Ui	zones urbanisées aléa fort, moyen zones urbanisée aléa faible
Uia	zones urbanisées aléa moyen
Up	zones urbanisées aléa fort
A et Aa	zones agricoles aléa fort et moyen zones agricoles bande de sécurité digues du ruisseau de la Maladrerie zones agricoles zone inondable du ruisseau de la Maladrerie
Aa	zones agricoles aléa moyen zones agricoles aléa faible
N	zones naturelles aléa fort, moyen et faible zones naturelles bande de sécurité digues de la Drôme zones naturelles bande de sécurité digues du ruisseau de la Maladrerie
Nt	zones naturelles aléa fort, moyen et faible zones naturelles bande de sécurité digues de la Drôme
Nj	Aléa fort, moyen et faible

**La commune de Die est exposée aux risques d'incendie.** Les secteurs exposés à ce risque figurent sur un document graphique en annexe du PLU. Il est rappelé que dans ces secteurs les habitations sont soumises à une obligation de débroussaillage au titre de l'article L 322.3 du code forestier.

#### **La commune de Die est aussi exposée au risque sismique d'intensité zone 1a (faible)**

La commune peut être touchée par des séismes pouvant entraîner d'importants dégâts aux bâtiments. En conséquence, les constructions doivent répondre aux normes parasismiques définies par les normes AFNOR NF P 06-013, 06-013/A1 et 06-014.

### **Article 7 – Droit de préemption urbain :**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

### **Article 8 – Antennes :**

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

### **Article 9 – Sites archéologiques**

La commune de Die est concernée par des périmètres de saisine archéologique. Dans cette zone tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et déclarations préalables sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concertées. Les dossiers et décisions sont transmis aux services de la préfecture de Région (DRAC- service régional de l'archéologie 6 quai St Vincent 69283 Lyon cedex 01) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004.

### **Article 10 – Éléments du paysage à protéger :**

En référence à l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application de l'article R421.17 et R421.23 du Code de l'urbanisme qui impose une déclaration préalable pour tous les travaux portant sur un élément du paysage identifié.

**Sur la commune de Die des "éléments remarquables du paysage à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des parcs et des sujets végétaux remarquables, notamment les tulipes sauvages.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments sont soumis déclaration préalable (art L123-1 (7) et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

Toute haie, boisement, parcs protégés ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvages au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé.

**En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.**

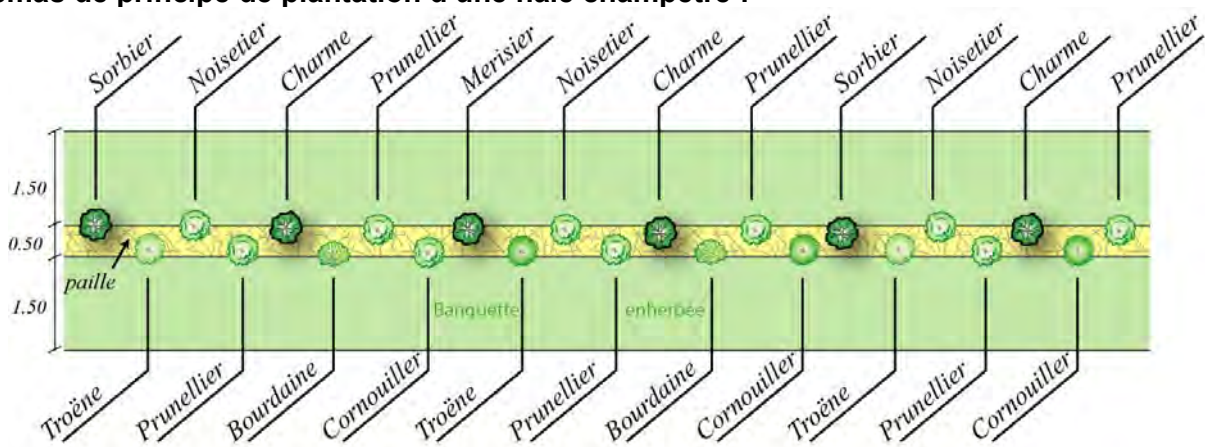
**En cas d'intervention sur les haies protégées, les continuités des haies devront être reconstituées. En cas de destruction elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :**

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant ci-après.
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant ci-après.

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>- Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>- Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>)</li> <li>- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>- Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</li> <li>- Eglantier (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>- Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> <li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>- Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>- Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li> </ul>

**Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :**



**Article 11 – Carrières**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière et dans le respect des règles propres à la zone, sont autorisés les carrières, ainsi que les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques directement liés à l'exploitation de carrières à condition :

- que l'exploitation se réalise par tranches successives après remise en état des tranches précédentes intégrant le traitement et la mise en valeur paysagère du site après exploitation ;
- qu'il n'en résulte pas d'accroissement des nuisances pour l'habitat et les constructions environnantes.

## **Article 12 – AVAP**

### **1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **1-1 CHAMP D'APPLICATION DES PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de DIE (Drôme) qui est délimitée par le plan de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Les servitudes d'utilité publique, instituées pour la protection du champ de visibilité des monuments historiques classés ou inscrits situés dans l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine, sont suspendues uniquement dans son périmètre. En dehors de l'aire, le rayon de protection de 500 mètres subsiste. En cas de suppression ou d'abrogation de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, les périmètres de protection des abords des monuments historiques entrent à nouveau en vigueur.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est sans incidence sur le régime de protection des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques situés dans son périmètre. Les travaux intervenant sur ces immeubles restent soumis également aux procédures d'autorisations particulières et les prescriptions d'aspect peuvent différer des règles prévues par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Les dispositions, notamment le zonage et le règlement, contenues dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine s'imposent au Plan Local d'Urbanisme et comme toutes les servitudes d'utilité publique y sont annexées. Elles sont déterminées en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme. Si ce dernier est opposable, il doit être rendu compatible. En cas de divergence, dans l'attente de la modification ou de la révision du Plan local d'Urbanisme, les dispositions les plus contraignantes s'imposent.

#### **1-2 TRAVAUX SOUMIS À AUTORISATION**

À l'intérieur de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine tous les travaux de construction, de démolition ou modifiant l'aspect extérieur des immeubles sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme (maire ou préfet selon les cas), après avis de l'architecte des bâtiments de France. Lorsque ces travaux relèvent d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, cette autorisation ou la non-opposition à la déclaration ne peut être délivrée ou obtenue qu'après accord de l'architecte des bâtiments de France.

En cas de désaccord de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation avec l'avis émis par l'architecte des bâtiments de France, celle-ci saisit le représentant de l'État dans la région qui émet un avis se substituant à celui de l'architecte des bâtiments de France, si l'avis de ce dernier est partiellement ou totalement infirmé. Ce nouvel avis s'impose à la collectivité.

Le ministre chargé de la culture peut évoquer tout dossier. L'autorisation ne peut dès lors n'être délivrée qu'avec son accord.

Les dispositions des articles L 421-1 à L 421-4 du code de l'urbanisme, relatifs au champ d'application respectif du permis de construire, du permis d'aménager, du permis de démolir et de la déclaration préalable sont applicables à l'intérieur de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

#### **1-3 EXTENSION DU CHAMP D'APPLICATION**

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent obligatoirement être précédés d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du code de l'Urbanisme.

#### **1-4 CAMPING ET CARAVANAGE.**

Le camping et le stationnement des caravanes, pratiqués isolément, ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage, sont interdits sur l'ensemble de la zone de protection. Des dérogations, à caractère exceptionnel et motivé, à cette interdiction peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, après avis de l'architecte des bâtiments de France et le cas échéant, de la commission départementale des sites.

#### **1-5 PUBLICITÉ, ENSEIGNES ET PRÉENSEIGNES.**

Suivant l'article L. 581-8 du code de l'Environnement, la publicité est interdite à l'intérieur de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Il peut être dérogé à cette interdiction par l'institution de zones de publicité restreinte ou de secteurs soumis au régime général fixé en application de l'article L. 581-9 du code de l'Environnement. Il peut également y être dérogé à titre exceptionnel, par l'institution d'une zone de publicité élargie lorsque la publicité est un élément déterminant de l'animation des lieux considérés. Les modalités de mise en oeuvre de ces dispositions sont fixées par le code de l'Environnement et ses textes d'application.

Toutefois, les enseignes fixées sur la façade ou posées en "drapeau" sont autorisées si leurs dimensions n'excèdent pas 60 centimètres de large et 80 centimètres de hauteur. La partie basse doit être située à plus de 3.50 mètres de hauteur par rapport au sol.

Toutes les enseignes sont soumises à autorisation du maire, après avis de l'architecte des bâtiments de France.

#### **1-6 ARCHÉOLOGIE**

La ville de Die possède un passé gallo-romain qui est à l'origine de sa création. De nombreux vestiges demeurent sur la commune ou en réemploi dans les bâtiments de la cité. Plusieurs mesures de protection existent.

L'article L 531-14 du code du patrimoine régit les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques. Il prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire de la commune intéressée qui doit la transmettre au service régional de l'archéologie. Il peut s'agir de ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, d'inscriptions, de peintures et fresques. Le propriétaire de l'immeuble demeure responsable de la conservation provisoire des vestiges de caractère immobilier découverts sur son terrain. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

Les articles L 521-1, L 522-1 et suivants du code du patrimoine prévoient que des prescriptions d'archéologie préventive soient émises lorsque des projets publics ou privé affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. La prescription de ces mesures d'archéologie préventive est organisée par la communication des demandes d'autorisations d'urbanisme ou de déclaration préalable, des déclarations de travaux d'affouillement et des projets de ZAC et d'aménagement soumis à étude d'impact, au service régional de l'archéologie (SRA) - direction régionale des affaires culturelles Rhône-Alpes.

Sur le territoire de la commune de Die et notamment dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, l'arrêté préfectoral n° 05.064 du 7 mars 2005 institue des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol pourront faire l'objet des prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Ces périmètres archéologiques de saisine sont reportés sur le plan de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager) et les dossiers de ZAC, situés dans ces périmètres sont transmis à l'initiative de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou préalablement par le porteur de projet (pétitionnaire, ...) pour consultation du service régional de l'archéologie (SRA) - direction régionale des affaires culturelles Rhône-Alpes. L'adresse de ce service est : Le Grenier d'Abondance, 6 Quai Saint Vincent, 69283 LYON Cedex 01.

En dehors des zones de saisine archéologique, les demandes de permis d'aménager pour des opérations de lotissement et les dossiers de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares sont systématiquement transmis au service régional de l'archéologie pour instruction au titre de l'archéologie préventive. En outre, la transmission au service régional de l'archéologie des dossiers d'aménagement ou de travaux soumis à étude d'impact mais non soumis à autorisation d'urbanisme est automatique sur l'ensemble du territoire national.



Lorsqu'une prescription est édictée par le service régional de l'archéologie, le projet, objet de la demande d'autorisation d'urbanisme ou d'aménagement ne peut être mis en œuvre avant l'accomplissement de la prescription.

En application de la loi du 27 Septembre 1941, relative aux fouilles archéologiques, nul ne peut effectuer des fouilles ou sondages à l'effet de recherches de monuments ou objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation ; la demande doit être adressée au ministère chargé des affaires culturelles.

### **1-7 PORTÉE DES PRESCRIPTIONS DU RÈGLEMENT**

Les travaux soumis à autorisation sont régis, dans chaque secteur, par le présent règlement qui permet d'en conserver les caractéristiques essentielles. Ce document est opposable aux tiers en tant que servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme, notamment au Plan local d'Urbanisme (P.L.U.) et doit lui être annexé.

Un projet ne peut être autorisé que s'il satisfait en même temps l'ensemble des règles de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, et celles édictées, soit par les documents d'urbanisme, soit résultant d'autres servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, créées en application de législations particulières.

Des adaptations pourront être autorisées, voire conseillées, afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des projets contemporains de qualité architecturale. Des prescriptions supplémentaires ou complémentaires, dont la nature sera appréciée par l'architecte des bâtiments de France, pourront être ajoutées pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural, technique ou pour des projets contemporains possédant une qualité architecturale.

Sont et demeurent applicables sur le territoire de la commune les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants : R 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R 111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-15 (respect de l'environnement). Peuvent être également mises en œuvre les dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement concerté, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

### **1-8 COMPOSITION DES DOSSIERS**

Les demandes de permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager et les déclarations préalables situées à l'intérieur de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, doivent comporter, les mêmes pièces et documents graphiques que ceux prévus par le Code de l'Urbanisme, et notamment les pièces graphiques et photographiques. En application de l'article R 431.4, le pétitionnaire d'une demande d'urbanisme doit fournir en outre un document indiquant les matériaux utilisés et la manière de réaliser les travaux.

Pour les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, le dossier de demande d'autorisation spéciale n'est pas subordonné à une composition particulière : il doit être accompagné des pièces permettant à l'architecte des bâtiments de France d'apprécier la nature et l'importance des travaux projetés, et être adressé en double exemplaire à la mairie.

### **1-9 DIVISION DU PÉRIMÈTRE EN SECTEURS**

Le territoire couvert par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Die est divisé en trois secteurs à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions du règlement.

**1-9-1 Le secteur central aggloméré et urbain, comprend trois sous-secteurs:****1-a Le triangle formé par les 3 artères principales rues E. Laurens, C. Buffardel, et la rue de l'Armellerie, y compris le coté Nord de la Place de la République**

Ce sont les trois artères historiques de la ville de Die, la rue Camille Buffardel, les rues Emile Laurens et de l'Armellerie. Le sous-secteur est constitué par un bâti en ordre continu et relativement homogène, dont l'alignement des façades ordonnancées constitue des séquences caractéristiques de la ville. Une partie forme la fermeture de la place de la République face à l'ancienne cathédrale classée Monument Historique. La majorité des bâtiments possède trois niveaux sur rez-de-chaussée.

**1-b Le quartier Saint Vincent**

Compris entre la cathédrale et la place de l'Evêché, ce quartier est limité au sud par l'ancien palais épiscopal devenu durant deux siècles mairie et tribunal. Les bâtiments possèdent une hauteur variant entre un et deux étages sur rez-de-chaussée et s'implantent soit en alignement sur rue soit en retrait, avec une cour ou un jardin les séparant entre la rue, tel l'ancien presbytère dont une partie est classée Monument Historique. L'unité de ce quartier, aéré, est cependant assurée par les murs de clôture à l'alignement des rues. Une partie forme rue avec l'ancienne cathédrale classée Monument Historique.

**1-c Le centre ancien et ses abords immédiats**

Ce sous-secteur regroupe plusieurs quartiers qui ont été fortement modifiés au cours du XXe siècle. Il est constitué par un bâti disparate ponctué de quelques bâtiments (par exemple la Maison dite du notaire Chambron, classée Monument Historique) comportant des éléments d'architecture du XVe et d'époque classique. Les bâtiments possèdent une hauteur variant entre un et trois étages sur rez-de-chaussée et s'implantent en alignement sur rue. Les alignements et les murs de clôture maintiennent une relative unité dans ce sous-secteur. Il se décompose en trois parties.

1. Un quartier central en triangle situé à l'arrière des bâtiments bordant les trois artères (E. Laurens / C. Buffardel / Armellerie).
2. Sur les premières pentes du plateau dominant au nord la cité de Die :
  - dans sa partie Ouest entre la ligne de rempart et la rue Bouvier, un quartier fermé avec des voies en impasse entre l'hôpital et l'arrière de la rue C. Buffardel ;
  - au centre, le quartier de Chastel qui conserve son aspect rural et médiéval et se termine contre la ligne intérieure des remparts;
  - à l'est, le quartier Saint Marcel composé d'un bâti datant du XIXe siècle et d'anciennes usines et fabriques. La majeure partie du bâti est à un étage sur rez-de-chaussée, quelques bâtiments possèdent deux étages voire trois sur rez-de-chaussée suivant la pente du terrain. La place Antonin Chevandier forme le cadre de la porte Saint Marcel, classée Monument Historique.
3. Au Sud de la cité,
  - entre l'arrière des bâtiments donnant sur la rue Emile Laurens et la ligne de rempart le quartier du Four, supporte un bâti de type rural en majorité à un étage sur rez-de-chaussée, urbanisé depuis le XIXe siècle suivant une trame parcellaire de petites dimensions homogènes
  - les rues du Collège et des Casernes constituent l'amorce d'un quartier urbain hétérogène avec de larges espaces de jardins et un bâti évoluant entre un et trois étages sur rez-de-chaussée ;
  - à l'est, ce sous-secteur est délimité par la rue Pailleuse, l'arrière du bâti de la rue de l'Armellerie, l'îlot de la Sous Préfecture, l'îlot rue des Prêtres, rue du Ponet, Place de l'Hôtel de Ville jusqu'au remparts classés Monument Historique. La partie comprise entre l'arrière de la rue de l'Armellerie et les remparts présente une typologie proche d'un habitat rural urbanisé tardivement dont la majorité du bâti comporte un étage sur rez-de-chaussée avec toutefois un îlot possédant un niveau supérieur. La partie hors remparts sur la rue Jean Jaurès a été construite à la fin du XIXe siècle.



## **1-9-2 Le secteur bâti péri-urbain de relation immédiate avec la cité comprend quatre sous-secteurs**

### **2-a Un sous-secteur sensible de relation immédiate à dominante d'habitat se situant :**

- au nord-est du secteur de Saint Laurent Chamarges et composé de maisons individuelles regroupées en hameau à l'intersection des routes de Die à Ponet et à Marignac,

- dans la moitié sud de la vieille ville; ce sous-secteur comprend:

- à l'est, l'extension urbaine immédiate, essentiellement développée sur des terrains plats le long de la voie vers Sisteron, entre le Viaduc et la colline de Purgnon, est constituée d'un habitat individuel ou s'insèrent des immeubles collectifs et équipements publics. Un habitat pavillonnaire se prolonge le long de la vallée du Meyrosse le long de la route de Romeyer,
- à l'ouest l'extension urbaine immédiate s'est développée à partir de la création de la gare et représente aujourd'hui un habitat pavillonnaire ancien avec des maisons de ville,
- au sud - est, il s'agit d'un habitat, plus récent, de type pavillonnaire rive gauche de la Drôme, dans les quartiers de Martouret et Les Miellons.

L'importance de ce sous-secteur est d'assurer une continuité urbaine, tout en conservant la lisibilité de la ville ancienne.

Il s'agit d'un secteur de densité moyenne qui constitue un espace de transition entre le bourg ancien et l'extension péri urbaine sous forme de villas.

**2-ah Un sous-secteur sensible de relation immédiate identique dans ses caractéristiques** au précédent mais englobant le quartier Saint Pierre avec les extensions de l'hôpital, le lycée et des immeubles collectifs où la hauteur à l'égout est portée à 9 mètres.

### **2-b Un sous-secteur sensible de relation immédiate à dominante de bâtiments artisanaux**

Situé au sud de la voie ferrée et à l'ouest de la ville, ce sous-secteur constitue la transition entre la zone destinée à l'implantation de bâtiments industriels et la zone de jardins constituée de terres alluvionnaires dans la courbe de la Drôme.

### **2-c Le sous-secteur sensible de relation immédiate du site du Martouret.**

Constituant la limite à l'est de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, le site du Martouret comporte deux parties :

- l'une englobant les bâtiments existants d'intérêt architectural divers qui sont appelés à être restructurés et améliorés, les quatre bâtiments précaires devront être démolis au préalable ;
- le seconde en pied de colline sera aménagée sous forme d'une seule opération d'ensemble suivant un phasage à préciser ; la conception de l'opération et des bâtiments devra justifier du respect des composantes de l'environnement.

### 1-9-3 Le secteur naturel comprend deux sous-secteurs

#### 3-a Un sous-secteur sensible de jardins,

Situé en contre bas de la ville, ce sous-secteur est constitué actuellement de jardins sur un petit parcellaire. En outre des équipements publics de plein air y sont déjà installés ; les bâtiments annexes devront être limités à une hauteur maximum de 4,00 mètres de manière à conserver la lisibilité de la ville.

#### 3-b Un sous-secteur naturel et agricole qui représente le cadre général participant à la perception du site de la ville,

Il en est indissociable puisque participant à la mise en valeur du site et de la ville. Il est composé :

- à l'est par la rive droite de la rivière de Meyrosse et les rebords marneux du plateau jusqu'au rempart ;
- au sud - est de la ville, immédiatement en contrebas des remparts classés Monument Historique et du pont Louis Philippe dans la boucle de la rivière de Meyrosse, par des prés avec quelques jardins à l'arrière d'habitations et d'un vaste stationnement arboré ;
- au sud, rive gauche de la Drôme, par des terres agricoles et le boisement du versant nord de la montagne de Justin ;
- au nord, par les terres agricoles, sur le plateau où est installé le rempart classé Monument Historique jusqu'aux premières lignes d'inflexion du relief qui dérobent à la vue les fortifications;
- par les espaces à l'intérieur des remparts jusqu'en limite des secteurs urbains, dans le quartier de la Citadelle ;
- au seuil de découverte de la combe de Die, par la partie centrale du site de Saint Laurent où est implanté la château de Saint Laurent, classé Monuments Historiques, la plaine de Chamarges et le plan de Conches constituant un paysage agricole très préservé de grandes parcelles ponctuées de noyers.

### 1-10 ORGANISATION DU RÈGLEMENT

La partie réglementaire est divisée en trois chapitres:

- le chapitre 1 comportant les règles communes au secteur central aggloméré ;
- le chapitre 2 comportant les règles communes au secteur périphérique bâti ;
- le chapitre 3 comportant les règles communes au secteur naturel et agricole.

À la suite des règles générales de chaque chapitre, sont portées les règles particulières propres à chaque sous-secteur.

### 1-11 DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le périmètre où s'appliquent les règles de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est reporté sur les documents graphiques :

- N°1 définissant le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à l'échelle de la commune au 1/ 15 000<sup>ème</sup>.
- N° 2 définissant le périmètre et les sous-secteurs de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à l'échelle de 1/5 000<sup>ème</sup>.
- N° 3 définissant, pour le centre ville et la périphérie immédiate, le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, et les sous-secteurs, à l'échelle de 1/2 500<sup>ème</sup>.

## CHAPITRE 1 – SECTEUR 1 CENTRAL

### 1- RÈGLES COMMUNES AU SECTEUR 1, ZONE CENTRALE AGGLOMÉRÉE

Il s'agit d'un secteur bâti et aggloméré central, constitué par des bâtiments riches d'éléments d'architecture médiévale et classique et de vestiges archéologiques. Les présentes règles communes sont complétées par des règles particulières propres à chaque sous-secteur.

- Le gabarit du bâti actuel sera conservé. Cependant, les modifications de toiture et de gabarit pourront être autorisées pour permettre la mise à niveau des égouts de toiture du bâtiment avec un des bâtiments mitoyens.
- Les démolitions d'immeubles existants sans reconstruction sont interdites. Toutefois la démolition d'un immeuble qui ne possède pas d'éléments particuliers d'architecture ou de vestiges archéologiques peut être autorisée si cette opération présente un intérêt d'aménagement.
- Les extensions, créations, reconstructions de balcons, de vérandas et appentis ne pourront être tolérées qu'exceptionnellement.
- Sur rue, impasse et place, la démolition ou modification des murs de clôture est interdite, ceux-ci doivent être entretenus et reconstruits à l'identique en cas d'effondrement.

### TOITURE

- Les faîtages seront parallèles aux voies publiques.
- Les toitures en angle de rues seront réalisées en croupe.
- L'égout de toiture sera toujours parallèle à la rue ou voie.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de courant et de couverte ; les couleurs rouge cru et jaune sont interdites.
- Les tuiles d'égout reposeront directement sur la génoise, corniche ou dépassé de toiture suivant les sous-secteurs ; aucune surépaisseur entre couronnement de murs et couverture n'est admise.
- Les supports rigides en sous toiture sont proscrits.
- Les rives seront constituées par une double rangée de tuiles canal posée en couverte en tête de mur.
- Les souches de cheminées seront soit enduites au mortier soit en pierre. Les solins seront réalisés en plomb ou en zinc ou enduits en finition dans le ton de la souche.
- La transformation du dernier niveau en toiture terrasse accessible ne doit pas être perceptible depuis les rues et les espaces publics. Les terrasses doivent être tenues dans tous les cas en retrait des façades par une bande de couverture conservée ou reconstruite à l'égout et en pignon, d'une largeur minimum de deux mètres et cinquante centimètres.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront disposés de préférence en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant et sur une surface maximale de 30 % du versant de toiture où ils sont installés. En outre, ils ne devront pas être visible depuis l'espace public à proximité.

### MURS

- Les murs seront:
  - soit en pierre calcaire de teinte et d'appareil similaire à l'existant, les joints sont 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,
  - soit enduits avec un mortier de chaux de teinte ocrée avec une finition talochée.
- La coloration des enduits si elle ne provient pas des matériaux constitutifs (sables, pigments et liants) sera effectuée par un badigeon à la chaux suivant l'échantillonnage local.
- Toute peinture appliquée directement sur les pierres est interdite.
- Tout enduit est interdit sur un appareillage d'encadrement de baies ou de moellons en pierre taillée en grande surface.
- Les soubassements seront identiques à la façade, toutefois peuvent déroger à la règle:
  - des immeubles possédant un commerce en rez-de-chaussée, suivant les prescriptions ci-après,
  - des immeubles où subsiste un appareillage de moellons taillés.
- Le jointoiement d'une maçonnerie de pierres en petit appareillage est à proscrire.

## PERCEMENTS

- Les rythmes verticaux et les symétries existantes des ouvertures en façade seront conservés ou rétablis.
- La création de porte-fenêtre et de balcon sur l'espace public est interdite; toutefois il pourra être admis, suivant la composition de la façade, une porte-fenêtre avec un garde-corps formant une saillie de moins de dix centimètres du plan de la façade ; la pierre de seuil devra alors être moulurée.
- Toute fermeture de baie préexistante possédant un encadrement en pierres taillées est interdite ; pourront déroger à la règle les baies dont la fermeture se justifie par l'aménagement intérieur, dans ce cas, elles seront traitées en niche, le fond enduit se situant à vingt centimètres du parement extérieur de façade.
- Si la façade est en pierre appareillée, l'encadrement des percements à restaurer, créer ou rétablir sera en pierre de taille d'aspect identique à l'existant.
- La hauteur des percements est décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.
- Les fenêtres immédiatement sous avancée de toiture seront plus petites que celles situées aux étages inférieurs ; en combles elles peuvent être de formes losangées ou circulaires.
- La hauteur des percements à réaliser sera d'environ 1,6 fois leur largeur à l'exception des ouvertures de moins de soixante centimètres de large qui peuvent être carrées ;
- Les bandeaux formant appuis de fenêtres seront conservés.
- Les appuis de fenêtres seront réalisés en pierre moulurée.

## MENUISERIE

- Toutes les menuiseries extérieures seront en bois peint ; les portes d'entrée qui seraient réalisées en bois de feuillus (chêne, châtaignier, noyer) pourront être cirées ou bien traitées avec une lasure de protection n'altérant pas la teinte d'origine du bois.
- Les baies d'éclairément et de passage seront installées en retrait de vingt à trente centimètres du parement de la façade.
- La quincaillerie sera peinte de la même couleur que les menuiseries.
- Les fenêtres ou portes fenêtres seront "ouvrant à la française" à deux vantaux avec des bois horizontaux créant 3 ou 4 compartiments rectangulaires dans le sens vertical et vitrés avec une vitre claire; toutefois les menuiseries de petites dimensions ou celles dont la composition de façade ou le parti architectural le justifie, peuvent être vitrées d'une seule pièce.
- Les volets extérieurs ou contrevents seront pleins à lames verticales sur cadres ou à lames croisées.
- Les écharpes en "Z" sont interdites.
- Les persiennes métalliques ou en P.V.C., les volets roulants, y compris ceux cachés par un lambrequin, sont interdits.
- Lors du remplacement des menuiseries, le dormant de l'ancien châssis sera déposé afin de ne pas créer de surépaisseur et conserver le maximum de clair de jour.

## FERRONNERIE

- Les grilles de défense des percements et des passages seront à barreaudage droit et composées de plans verticaux.
- Les garde-corps faisant saillie et ceux en bois, en verre ou en profilés d'aluminium sont interdits.

## OUVRAGES ANNEXES

- Les gouttières pendantes et les descentes d'eau pluviale en matière plastique (PVC ou similaire) sont interdites.
- Les canalisations d'évacuation des eaux domestiques à l'extérieure des façades sont interdites.
- Les conduits de fumée et de ventilation en saillie sur les façades et pignons sont interdits.
- Les coffrets de comptage électrique seront protégés par une porte bois fermant une niche dans les murs.
- Les terrasses vitrées et vérandas ne devront pas être visibles depuis l'espace public dans un rayon de 100 mètres depuis leur localisation..

### **FAÇADES COMMERCIALES**

- La création de façades commerciales est autorisée en rez-de-chaussée, elle respectera l'esprit de l'architecture traditionnelle du bâtiment et de ses ordonnancements.
- Seul est autorisé l'agrandissement des baies du rez-de-chaussée par suppression des allèges des fenêtres et en reconstituant à l'identique les pierres d'encadrement
- Les menuiseries en aluminium de coloris argent ou doré sont interdites.
- Les vitrines seront soit:
  - alignées avec le plan général de la façade,
  - en retrait de 15 à 20 cm de la façade à l'exception des façades en bois mouluré ou sculpté qui pourront être en saillie
- Les façades existantes en bois mouluré ou sculpté devront être maintenues, elles sont autorisées pour de nouvelles créations.
- Tous matériaux de placage du type céramique, carrelage, fausse pierre, croûte de bois, bacs métalliques ou matières plastiques (PVC ou similaire) sont interdits.

### **ORNEMENTATION**

- Aucune ornementation, peinture, fresque, d'origine ou découverte fortuitement lors de travaux ne devra être recouverte ou détruite.

### **PASSAGE SUR RUE**

- Les volumes formant passage sur rue, les arcs en maçonnerie entre bâtiments devront être conservés et restaurés lors des travaux de réhabilitation et d'entretien du bâti auxquels ils sont rattachés.
- La volumétrie d'origine ne peut être modifiée.

### **RÉSEAUX, VOIRIES ET ORGANES TECHNIQUES**

- Les lignes de transport d'énergie et de télécommunication seront enterrées. Dans leur partie aérienne, elles devront suivre les gènoises, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles.
- Les sections à l'air libre des canaux d'alimentation en eau et d'irrigation ne pourront être recouverts, busés ou comblés ; ils doivent être entretenus et curés pour maintenir le libre passage de l'eau. Les projets de travaux de réfection ou ayant un impact sur ces ouvrages, devront être soumis au préalable pour avis à l'architecte des bâtiments de France.
- Les petits bâtiments techniques respecteront les règles du secteur où ils sont implantés.
- Le mobilier urbain sera réalisé en pierre calcaire ou claire, béton bouchardé et fer plein, suivant une ligne sobre.
- Les corbeilles de propreté seront toujours attenantes à un autre élément de mobilier.
- Le bornage de contrainte sera constitué de cylindres en pierre calcaire ou en fonte.
- Le traitement des sols sera réalisé avec des dalles calcaires, des agrégats de calcaire ou des galets, liés avec des ciments blancs ou gris.
- Les produits industrialisés et modulaires ainsi que les coloris rouge et rose sont à proscrire.
- Les arbres de haute tige à planter seront retenus parmi des feuillus ou des fruitiers, les conifères sont interdits à l'exception des cèdres.

## 2- RÈGLES PARTICULIÈRES AUX SOUS - SECTEURS 1

### 1-a Les trois artères principales rues E. Laurens, C. Buffardel, le coté Nord de la Place de la République et la rue de l'Armellerie

Dans ce sous-secteur, seuls des travaux d'entretien, de restauration, de reconstruction et de mise en conformité avec les prescriptions qui y sont afférentes sont autorisés.

- La fermeture de l'avant-toit sera constituée :
  - soit par une génoise dont le nombre de rangs en tuiles rondes est égal au nombre de niveaux du bâtiment,
  - soit par un support de charpente recevant un lattis ou un voligeage en forme de large gorge et un enduit grillagé au mortier de chaux imitant les corniches en pierre (celle-ci en petit nombre sur le secteur font partie du couronnement du mur de façade).
- Aucun bois de charpente ne sera visible en pignon et façade à l'exception des terrasses couvertes au dernier niveau.
- La hauteur maximale des percements au premier étage est fixée à 1,70 mètre, la hauteur maximale des percements au second étage est fixée à 1,40 mètre.

### 1-b Le quartier Saint Vincent

Dans ce sous-secteur, seuls des travaux d'entretien, de restauration, de reconstruction et de mise en conformité avec les prescriptions qui y sont afférentes sont autorisés.

- La démolition sans reconstruction de l'immeuble, dit salle Jeanne d'Arc, situé parcelle 336 pour partie section AV, est autorisée.
- L'égout de toiture est réalisé par une génoise à deux rangs en tuiles rondes ou par un dépassé de toit possédant une saillie de 30 cm au maximum réalisé en volige sur des corbeaux en bois.
- En pignon, aucun bois de charpente ne sera visible.
- Dans ce sous-secteur, l'utilisation de menuiserie en aluminium n'est pas admise pour les façades commerciales.

### 1-c Le centre ancien et ses abords immédiats

Dans ce sous-secteur, les constructions neuves, les travaux d'entretien, de restauration, d'extensions et d'adjonctions au bâti existant en conformité avec les prescriptions afférentes à ce secteur sont autorisés.

- Les constructions neuves et les adjonctions au bâti existant pourront présenter une écriture architecturale contemporaine qui réinterprétera les caractéristiques du bâti du quartier dans la composition volumétrique et les détails constructifs par l'usage et la mise en œuvre de matériaux contemporains.
- Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement des voies suivant le plan de façade des mitoyens. Toutefois une implantation en retrait est autorisée. Dans ce cas, un mur de clôture d'une hauteur de 1,80 m sera réalisé à l'alignement de la voie en continuité des façades des mitoyens suivant les prescriptions afférentes au secteur. Sur place publique, l'implantation des constructions nouvelles suivant l'alignement général existant est obligatoire.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles sera de 6 mètres entre l'égout de toiture et la voie publique ou le terrain naturel. Cependant pour des adaptations particulières, telles que la préservation d'un alignement, du caractère d'une rue, des contraintes techniques constructives, l'alignement suivant l'égout du bâtiment mitoyen pourra être possible. La hauteur maximale de l'égout pourra être portée à 9 mètres si cette hauteur est représentative des bâtiments d'une rue ou impasse

- Dans le terrain, dit "secteur Hostache", délimité par la rue du Faubourg Saint Marcel, la route départementale n° 742 et la rivière de Meyrosse, la hauteur maximale est limitée à la cote 427 m. suivant le Nivellement Général de la France.
- La fermeture de l'avant toit sera constituée :
  - soit par une génoise dont le nombre de rangs en tuiles rondes est égal au nombre de niveaux du bâtiment,
  - soit par un support de charpente recevant un lattis ou un voligeage en forme de large gorge et un enduit grillagé au mortier de chaux.
- Aucun bois de charpente ne sera visible en pignon et façade.

## CHAPITRE 2 – SECTEUR 2 PÉRIPHÉRIQUE

### 1- RÈGLES COMMUNES AU SECTEUR 2, ZONE PÉRIPHÉRIQUE

- Les constructions neuves et les murs de clôture, les travaux d'entretien, de restauration, d'extensions et d'adjonctions au bâti existant, réalisés en conformité avec les prescriptions afférentes à ce secteur sont autorisés.
- Les démolitions sont autorisées.
- Les limites du tènement de propriété ou de la parcelle seront plantées au minimum d'une haie.
- L'installation au sol de panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques n'est pas autorisée.
- Des dérogations dûment motivées aux règles ci-dessous sont admissibles pour les bâtiments et équipements d'intérêt public ou collectif.

### ADAPTATION AU TERRAIN

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme seront strictement réduits au minimum.

### VOLUME DES BÂTIMENTS

- L'implantation des bâtiments respectera :
  - les directions générales données par les bâtiments mitoyens sauf contradiction notable,
  - ou la direction des limites du parcellaire.
- Les façades seront toujours plus longues que les pignons.
- Les façades seront parallèles aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement des bâtiments existants.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux conservés.

## TOITURE

- Si la couverture est en tuiles, le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.
- Les génoises préfabriquées sont interdites.
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des bâtiments situés le long de l'avenue Sadi Carnot.
- Les solins, raccords et protections d'étanchéité en aluminium de teinte "argent" sont interdits.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront disposés de préférence en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant et sur une surface maximale de 30 % du versant de toiture où ils sont installés. En outre, ils ne devront pas être visible depuis l'espace public à proximité.

## MURS

- Les murs seront construits soit :
  - en pierre calcaire avec des joints 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;
  - de tout matériau revêtu d'un enduit dont la dernière couche possèdera une finition grattée ou talochée finement.

dérogent à cette règle, les bâtiments neufs qui pourront recevoir des lames de bardage en bois, posées verticalement sur 30 % de la surface des murs extérieurs périphériques et en totalité de la surface pour les extensions de bâtiments existants.

- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés seront identiques à la façade.
- Les murs de soutènement seront en pierres.

## PERCEMENTS

- Si la façade est en pierres, les encadrements des percements seront en pierre.
- Les alignements verticaux devront être respectés.
- Les ouvertures de taille inférieure ou égale à 60 cm. pourront être inscrites dans un carré.

## MENUISERIE

- Toute menuiserie en matière plastique (P.V.C. ou similaire) est interdite.

## FERRONNERIE

- Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront à barreaux droits ; les galbes sont interdits.

## OUVRAGES ANNEXES

- Les conduits de fumée et de ventilation ne devront pas être en saillie sur les façades et seront intégrés dans le volume du bâti.
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc
- Les murs de clôture seront soit :
  - en moellons de pierre calcaire,
  - en galets de rivière, alternant ou non par bande avec les moellons de pierre,
  - d'un matériau revêtu d'un enduit dont la dernière couche possèdera une finition grattée ou talochée finement,
- Les clôtures pourront également être constituées de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle.
- Les murs " bahuts " surmontés d'un grillage sont interdits.
- La hauteur des murs de clôture est limitée au maximum à 1,60 m.



## RÉSEAUX, VOIRIES ET ORGANES TECHNIQUES

- Les lignes de transport d'énergie et de télécommunication seront enterrées. Dans leur partie aérienne, elles devront suivre les génoises, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles.
- En espace ouvert, les éventuels poteaux tolérés seront en bois et implantés coté amont de la voirie et/ ou du coté opposé à la découverte du site.
- Les sections à l'air libre des canaux d'alimentation en eau et d'irrigation ne pourront être recouverts, busés ou comblés ; ils doivent être entretenus et curés pour maintenir le libre passage de l'eau. Les projets de travaux de réfection ou ayant un impact sur ces ouvrages, devront être soumis au préalable à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Les petits bâtiments techniques respecteront les règles du secteur où ils sont implantés.
- Les murs de soutènement et les parapets des voiries seront réalisés en pierre calcaire ; les glissières métalliques sont interdites.
- Les revêtements de chaussée, d'aire de stationnement seront réalisés soit avec un liant hydrocarboné de type « bi-couche » comportant exclusivement des granulats beige clair soit avec un béton de voirie de teinte claire, soit en gravillons beige clair ou en agrégats de calcaire.
- Les terrassements et remblais seront recouverts de terre végétale et plantés.
- Toutes les voies qui seront créées ou élargies devront être aménagées et plantées de part et d'autre par une plantation d'alignement constituée de feuillus de force 60/80 (circonférence mesurée en cm. à 1 mètre du sol). Suivant la configuration et la topographie des lieux, un coté de la voie pourra être laissé sans plantation pour permettre la découverte d'un site ou pour assurer la sécurité des usagers.

## 2- RÈGLES PARTICULIÈRES AUX SOUS - SECTEURS 2

### 2-a sous secteur sensible de relation immédiate à dominante d'habitat

#### HAUTEUR DES BÂTIMENTS

- La hauteur maximale à l'égout ne pourra excéder sept mètres.
- Si le bâtiment possède une façade sur voie publique dont la longueur est supérieure à huit mètres, la hauteur maximale à l'égout pourra être portée à huit mètres.

#### TOITURE

- Des toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour les extensions et constructions neuves ; dans tous les cas ils devront être végétalisés.
- Si la couverture est réalisée en tuiles, celles-ci seront
  - en tuiles romanes.
  - en tuiles canal comportant des tuiles de courant et de couverture, dans ce cas la pente n'excédera pas un maximum de 33 cm par mètre.
  - en tuile plates de type « Saint Vallier » dans le quartier de la Gare et le long de l'avenue Sadi Carnot, si le bâtiment d'origine possède une pente de toiture supérieure à 50 %.

#### PERCEMENTS

- La hauteur des percements sera supérieure à leur largeur dans une proportion de l'ordre de 1,6.
- Les bâtiments neufs peuvent déroger à cette règle pour la création de baies sur terrasse.

#### MENUISERIE

- Les volets extérieurs seront pleins à lames verticales avec traverses haute et basse emboîtées ou sur cadre intérieur rapporté ; les écharpes en Z sont interdites.
- Les baies sur terrasse des bâtiments neufs peuvent déroger à cette règle.

#### PLANTATIONS

- Les arbres de haute tige seront des feuillus et fruitiers, les conifères sont interdits à l'exception des cèdres.

## OUVRAGES ANNEXES

- Le long de l'avenue Sadi Carnot, les murs de clôture :
  - seront enduits et ne pourront excéder un mètre de hauteur depuis le terrain naturel ;
  - pourront être surmontés d'un barreaudage vertical, l'ensemble n'excédera pas deux mètres depuis la voie publique ;
  - seront implantés à l'alignement du domaine public, suivant l'alignement général.

## 2-ah sous-secteur sensible de relation immédiate du quartier Saint Pierre

### HAUTEUR DES BÂTIMENTS

- La hauteur maximale à l'égout ne pourra excéder neuf mètres

### TOITURE

- La pente des toitures sera comprise entre un minimum de 30 centimètres et un maximum de 40 cm par mètre.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou romanes.
- Si la couverture est réalisée en tuiles canal celle-ci comportera des tuiles de courant et de couverte, dans ce cas la pente n'excédera pas un maximum de 33 cm par mètre.

### PLANTATIONS

- Les arbres de haute tige seront des feuillus et fruitiers, les conifères sont interdits à l'exception des cèdres.

## 2-b sous-secteur sensible de relation immédiate à dominante de bâtiments artisanaux

### HAUTEUR DES BÂTIMENTS

- La hauteur maximale à l'égout ne pourra excéder neuf mètres.

### TOITURE

- La pente des toitures sera comprise entre un minimum de 25 centimètres et un maximum de 40 cm par mètre.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou romanes.
- Si la couverture est réalisée en tuiles canal celle-ci comportera des tuiles de courant et de couverte, dans ce cas la pente n'excédera pas un maximum de 33 cm par mètre.
- Pour les bâtiments d'activités, l'utilisation de bac acier prélaqué ou de plaques de zinc prépatiné posées à joints debout est autorisée.

### MENUISERIE

- Si les volets extérieurs sont en bois, ils seront pleins à lames verticales avec traverses hautes et basses emboîtées ou sur cadre intérieur rapporté; les écharpes en Z sont interdites.

### PLANTATIONS

- Pour toute construction neuve il sera planté sur le terrain d'assiette des feuillus de haute tige ou fruitier :
  - suivant ses limites ou en retrait conformément aux dispositions du Code Civil , l'espace maximum entre chaque arbre est de 8 mètres;
  - à raison d'un sujet pour 100 mètres carrés.
- Les conifères sont interdits.

## **2c Sous secteur sensible de relation immédiate du site du Martouret.**

Le quartier du Martouret est bâti sur un relief en avancée dans la vallée de la Drôme qui ferme le site global où la ville de Die est implantée. De ce fait il se situe dans un rapport visuel important avec la ville et participe à sa mise en valeur.

Dans ce sous-secteur de projets, tous les aménagements et toutes les constructions seront conçus dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour chacune des deux parties :

- l'un pour le sommet de la colline comportant des bâtiments contemporains dénommé 2ca sur les documents graphiques,
- le second pour l'urbanisation en pied de colline, dénommé 2cb.

### **CONDITIONS GÉNÉRALES**

- Dans ce sous-secteur, les constructions et les aménagements pourront déroger aux règles communes du secteur 2, sur avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Seuls seront autorisés les démolitions, les travaux d'aménagement et de construction réalisés sous forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de chacun des secteurs 2ca et 2cb sans exclure plusieurs phases de réalisation.
- Dans le secteur 2ca, la démolition des quatre bâtiments sur le versant ouest de la colline sera effectuée préalablement à toute nouvelle construction prévue suivant le plan d'aménagement d'ensemble.
- Dans le secteur 2cb :
  - seules seront autorisées les constructions définies dans le plan d'aménagement d'ensemble préalable à toute autorisation administrative d'aménager et de construire ;
  - les constructions devront être édifiées en mitoyenneté ou au moins sur une des limites latérales du terrain ;
  - les ensembles bâtis présenteront une homogénéité dans leur volumétrie, taille et direction ;
  - au moins une façade sera alignée sur la voie publique.

### **HAUTEUR DES BÂTIMENTS**

- Dans le secteur 2ca, depuis le pied des bâtiments existants jusqu'au ruisseau de Martouret la hauteur maximale ne dépassera pas 450 mètres suivant le Nivellement Général de la France.
- Dans le secteur 2cb, la hauteur des bâtiments sera comprise entre six et neuf mètres, exceptées les annexes qui pourront être de hauteur inférieure si elles sont de taille réduite, tels garages, locaux de technique de service.

### **PLANTATION**

- Les plantations de résineux en alignement le long de la voie d'accès au site sur le versant ouest, les platanes en sommet au nord et à l'est du bâti d'origine, seront conservées en l'état.
- Tout arbre devant être abattu sera remplacé par un sujet d'essence équivalente de force 60/80 (circonférence mesurée en cm. à 1 mètre du sol).

## **CHAPITRE 3 – SECTEUR 3 NATUREL ET AGRICOLE**

### **1- RÈGLES COMMUNES AU SECTEUR 3, ZONE NATURELLE**

- Seuls les travaux d'entretien, de restauration de bâtiments en conformité avec les prescriptions afférentes à ce secteur sont autorisés, sont également autorisés les bâtiments de moins de 15 mètres carrés de surface de plancher à usage d'abri de jardin.
- Les travaux d'extensions et d'adjonctions au bâti existant sont autorisés si le bâtiment d'origine possède une surface minimale de cent mètres carrés de plancher ; les bâtiments publics et les bâtiments d'exploitations agricoles dont l'éloignement est nécessaire pour des raisons sanitaires, dérogent à cette règle.

- Les démolitions sont autorisées.
- Les extensions, création, reconstruction de balcons, de vérandas et appentis ne pourront être tolérées qu'exceptionnellement.
- Les peintures et enduits de teinte blanche sont interdits.

## ADAPTATION AU TERRAIN

- Les bâtiments s'adapteront au sol et respecteront les dénivellations du terrain.

## MURS

- Les murs seront construits :
  - soit en pierre calcaire et galets de rivière, 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;
  - soit de tout matériaux revêtus d'un enduit dont la dernière couche sera grattée ou talochée finement.

dérogent à cette règle, les extensions des bâtiments existants ou les bâtiments à usage d'abri de jardin qui pourront recevoir des lames de bardage en bois, posées verticalement.

- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés seront identiques à la façade.
- Les murs de soutènements seront en pierres.
- Les murs de clôtures seront en pierres ou en galets de rivière.
- Toute peinture sur les murs en pierres est interdite.

## TOITURE

- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront disposés de préférence en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant et sur une surface maximale de 30 % du versant de toiture où ils sont installés. En outre, ils ne devront pas être visible depuis l'espace public à proximité.

## PLANTATION

- À l'exception des cèdres, la plantation de conifères est interdite.
- Les haies seront à composer avec plusieurs espèces végétales, les thuyas et cyprès sont à proscrire.
- La plantation de feuillus sera réalisée sous forme de boqueteau.

## RÉSEAUX, VOIRIES ET ORGANES TECHNIQUES

- Les lignes de transport d'énergie et de télécommunication seront enterrées. Dans leur partie aérienne, elles devront suivre les génoises, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles.
- En espace ouvert, les éventuels poteaux tolérés seront en bois et implantés coté amont de la voirie et/ ou du coté opposé à la découverte du site.
- Les murs de soutènements et les parapets des voiries seront réalisés en maçonnerie de pierres ; les glissières métalliques sont interdites.
- Les petits bâtiments techniques respecteront les règles du secteur où ils sont implantés.
- Les revêtements de chaussée, d'aire de stationnement seront réalisés soit avec un liant hydrocarboné de type « bi-couche » comportant exclusivement des granulats beige clair soit avec un béton de voirie de teinte claire, soit en gravillons beige clair ou en agrégats de calcaire.
- Les terrassements et remblais seront recouverts de terre végétale et plantés.
- Les sections à l'air libre des canaux d'alimentation en eau et d'irrigation ne pourront être recouverts, busés ou comblés ; ils doivent être entretenus et curés pour maintenir le libre passage de l'eau. Les projets de travaux de réfection ou ayant un impact sur ces ouvrages, devront être soumis au préalable à l'architecte des bâtiments de France.
- Toutes les voies qui seront créées ou élargies, devront être aménagées et plantées de part et d'autre par une plantation d'alignement constituée de feuillus de force 60/80 (circonférence mesurée en cm. à 1 mètre du sol) ; les résineux sont interdits. Suivant la configuration et la topographie des lieux, un coté de la voie pourra être laissé sans plantation pour permettre la découverte d'un site ou pour assurer la sécurité des usagers.

## 2- RÈGLES PARTICULIÈRES AUX SOUS - SECTEURS 3

### 3a- Sous secteur de jardins comportant des équipements publics de plein air.

#### VOLUME DES BÂTIMENTS

- Les façades seront toujours plus longues que les pignons.
- Le pignon sera toujours plus haut que large.
- Un auvent non clos de 10 mètres carrés pourra être adjoint en extension des bâtiments à usage d'abri de jardin.

#### IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

- Les bâtiments s'implanteront sur au moins une des limites du terrain sauf impossibilité technique.

#### HAUTEUR DES BÂTIMENTS

- La hauteur maximale de tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel ne pourra excéder quatre mètres sauf si l'état antérieur le justifie dans le cadre d'une restauration.

#### PERCEMENTS

- La hauteur des ouvertures sera supérieure à leur largeur, toutefois les ouvertures de taille inférieure ou égal à 60 cm. pourront être inscrites dans un carré.

#### TOITURE

- La pente des toitures sera comprise entre un minimum de 30 centimètres et un maximum de 70 cm par mètre.
- Les couvertures seront réalisées
  - soit en tuiles canal ou romanes,
  - soit en toit terrasse qui sera végétalisé.
- Les génoises préfabriquées sont interdites.

### 3b- sous-secteur naturel.

#### HAUTEUR DES BÂTIMENTS

- La hauteur maximale à l'égout ne pourra excéder six mètres pour les bâtiments d'habitation et dix mètres pour les constructions agricoles.

#### VOLUME DES BÂTIMENTS

- Les façades seront toujours plus longues que les pignons.
- Le pignon sera toujours plus haut que large.
- Les extensions et adjonctions des bâtiments à usage agricole, seront réalisées exclusivement en continuité et dans des proportions équivalentes au bâti existant à l'exception des bâtiments qui justifieraient un éloignement pour des raisons sanitaires.
- Un auvent non clos de 10 mètres carrés pourra être adjoint en extension des bâtiments à usage d'abri de jardin.

#### TOITURE

- Pour les bâtiments à usage d'abri de jardin
- La pente des toitures sera comprise entre un minimum de 30 centimètres et un maximum de 70 cm par mètre.
- Les couvertures seront réalisées
  - soit en tuiles canal ou romanes,
  - soit en toit terrasse qui sera végétalisé.
- Les génoises préfabriquées sont interdites.

- Pour l'habitat.

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou romanes.
- Si la couverture est réalisée en tuiles canal celle-ci comportera des tuiles de courant et de couverte, dans ce cas la pente n'excédera pas un maximum de 33 cm par mètre.
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Le raccord entre les murs de façade et l'égout de toiture sera réalisé par une génoise en tuiles rondes ; les génoises préfabriquées sont interdites.
- Les souches de cheminée seront en pierre ou identiques aux murs de façades.
- Aucun bois de charpente ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes.
- Exceptionnellement des toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

- Pour les bâtiments d'exploitations.

- L'utilisation de bac acier prélaqué, de plaques de zinc prépatiné posées à joints debout ou de lames de bardage en bois, posées verticalement pourra être autorisée.

## PERCEMENTS

- Si la façade est en pierres, les encadrements des percements seront en pierre d'aspect identique à l'existant.
- Les rythmes verticaux et les symétries seront conservés ou rétablis ;
- La hauteur des percements sera supérieure à leur largeur.
- Les ouvertures de moins de soixante centimètres de large pourront être carrées.
- Les ouvertures immédiatement sous génoise seront plus petites et pourront être de formes losangées, carrées, ovales ou circulaires pour l'éclairage des combles.

## MENUISERIE

- Les volets extérieurs seront pleins à lames verticales, le cas échéant sur cadre.
- Les volets roulants, les persiennes sont interdits.
- Les portes de garage des maisons d'habitation seront en bois.

## FERRONNERIE

- Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront à barreaux droits, les galbes sont interdits.

## OUVRAGES ANNEXES

- Les canalisations d'évacuation des eaux domestiques apparentes en façade ou pignon sont interdites.
- Les conduits de fumée et de ventilation ne devront pas être en saillie sur les façades ou les pignon et seront intégrés dans le volume du bâti.
- Les gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc.
- Les murs de clôtures seront soit :
  - en moellons de pierre calcaire,
  - en galets de rivière, alternant ou non par bande avec les moellons de pierre,
  - d'un matériau revêtu d'un enduit dont la dernière couche possèdera une finition talochée.
- Les clôtures pourront être constituées de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage situé à l'intérieur de la parcelle.
- La hauteur des murs de clôture est limitée au maximum à 1,60 m.
- Les murs " bahuts " surmontés d'un grillage sont interdits.

## DEFINITIONS DE BASE

### **Affouillement – exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 2 ha et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **Aires de stationnement :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### **Aires de jeux et de sports :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, piscines ou garages etc.

### **Association foncière urbaine (A.F.U.) :**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **Caravane**

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

### **Changement de destination**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, elle est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R421-12. (sauf lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité

agricole ou forestière). Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

### **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### **Constructions à usage d'activité économique**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- de stationnement
- agricole

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage d'entrepôt commercial**

Il s'agit de bâtiments caractéristiques de type bâtiments de logistique, à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

### **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités.

### **Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**

Il s'agit de toutes occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation dans le cadre de l'activité agricole comme :

- bâtiments d'habitation (logement de l'exploitant et logement du personnel)
- constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation).
- les exhaussements et affouillements liés à l'activité agricole
- dans le cadre des activités de tourisme à la ferme, le camping à la ferme, les aires naturelles de camping et l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges.
- bâtiments liés à la vente des produits agricoles locaux
- bâtiments techniques liés à l'exploitation

### **Dépôt de véhicules**

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.



### **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **Emplacement Réservé :**

#### **Article L 123.1.8 du Code de l'Urbanisme :**

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

#### **- Article L123.17 du Code de l'Urbanisme :**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

### **Emprise au sol**

Selon les termes de l'article R420-1 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

### **Espaces boisés classés**

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **Exploitation agricole**

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la demi-surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural.

### **Garages collectifs de caravanes**

Voir dépôts de véhicules.

### **Habitation de type individuel**

Construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties.

### **Habitation de type collectif**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

### **Habitations légères de loisirs**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

### **Hauteur**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Pour les annexes, le règlement mesure la hauteur de la construction au faîtage.

### **Impasse**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Installations et travaux divers** art. R421.19 soumis à déclaration préalable du Code de l'urbanisme

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2m.

### **Lotissement art. L442-1 L442-14 et R421.19 a) du Code de l'urbanisme**

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

### **Piscine**

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

### **Reconstruction à l'identique (article L111.3)**

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

### **Reconstruction d'un bâtiment dans son volume**

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

### **Stationnement de caravanes**

Le stationnement de caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit qu'elle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R443-3 du code de l'urbanisme, et pour les motifs définis par l'article R443-10. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de 6 caravanes au maximum sur un terrain pendant moins de 3 mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **Surface minimum d'installation**

Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 20 mai 2005). Pour les élevages hors sol, les SMI nationales sont fixées par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985.

### **Surface totale**

Surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

### **Surface de plancher**

Selon les termes de l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Tènement**

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### **Voirie**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

### **ZAC**

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

## **TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.**

**La zone U comporte plusieurs zones :**

- **La zone Ua : à vocation centrale**
- **La zone Ub : zone d'extension de l'habitat destinée à être densifié**
- **La zone Uc : zone d'extension de l'habitat de moindre densité**
- **La zone Ud : zone d'habitat diffus avec un assainissement autonome viable**
- **La zone Ue : zone réservée aux équipements publics**
- **La zone Ui : zone réservée à des activités économiques**
- **La zone Up : zone intégrée à la zone urbaine inconstructible de protection des paysages (ZPPAUP)**
- **La zone Ut : zone réservée aux activités d'hébergement touristique (campings)**

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine correspondant à la partie centrale historique de Die. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.**

La zone Ua comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Cette zone est concernée par les secteurs 1a, 1b et 1c de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Cette zone comporte un secteur d'orientations d'aménagement « Porte Ouest »

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ua -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ua 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole d'entrepôt,
  - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

### **Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

D'autre part sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales quand elles ne sont pas attenantes à l'habitation sont limitées à 4m de hauteur et 30m<sup>2</sup> de SHOB
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales) sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'environnement.
- Les constructions à usage de stationnement public
- Le stationnement collectif

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ua 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

### **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

##### **Eaux pluviales :**

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique (dans ce cas une dissimulation de ra être mise en œuvre...).

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

#### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.



## Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,

L'implantation avec un autre retrait peut être autorisée lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Lorsque ces limites latérales sont éloignées de plus de 14 m, la construction doit s'implanter sur une des limites séparatives. Par rapport à l'autre limite séparative, 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 égale à 3 m.
- L'implantation des piscines peut être sur limite.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article Ua 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Les constructions et extensions de bâtiments existants dans les cœurs d'îlots non construits (cours, jardins), sont limitées à 15 % de l'emprise au sol existante

## Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 12 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2m. Elle pourra être adaptée en fonction des murs de clôture mitoyens.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles, techniques ou suivant l'alignement des bâtiments mitoyens, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ua 12 - Stationnement**

Non réglementé

## **Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 4) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces haies de clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 5) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine de densification urbaine correspondant à la première périphérie du centre ancien.**

**A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.**

La zone Ub comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Cette zone est concernée par les secteurs : 1c, 2a, 2ah et 3b de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Cette zone comporte un secteur d'orientations d'aménagement « Porte Ouest »

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ub 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt,
  - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

### **Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

**Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.**

D'autre part sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales quand elles ne sont pas attenantes à l'habitation sont limitées à 4m de hauteur et 30m<sup>2</sup> de SHOB
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales) sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'environnement.
- Les constructions à usage de stationnement public.
- Le stationnement collectif

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ub 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement dans un polygone hors du domaine public.

#### **VOIRIE :**

- 1) 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article Ub 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

##### **Eaux pluviales :**

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique (dissimulation).

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes. Ainsi la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter l'ordonnancement existant du bâti.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## **Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation sur limite :**

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- 2) La construction de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :
  - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu (des décrochés sont admis entre les constructions)
  - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

### **Implantation en retrait :**

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

### **Implantation des piscines :**

L'implantation des piscines peut être sur limite.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Non réglementé

## Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé

## Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 12 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'une grille soit d'un mur d'une hauteur maximale d'1mètre surmonté ou non d'une grille. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 mètres afin d'assurer une protection ponctuelle par rapport à une gêne issue du domaine public.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum pour :

- Les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.
- Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette (SHON) du bâtiment avec un minimum d'une place par établissement. La taille de ces emplacements doit être suffisamment dimensionnée pour les besoins des salariés et des visiteurs.

## Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) autres que voies de desserte à raison de 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces haies de clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 7) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

**Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.



## Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la périphérie du bourg à dominante pavillonnaire avec des densités moins importantes.**

**A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles.**

La zone Uc comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Cette zone est concernée par les secteurs 2a et 2b de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Elle comporte un sous-secteur Uca non desservi par le réseau collectif d'assainissement et qui sera constructible au fur et à mesure de la réalisation de ce réseau.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

***Dans le sous-secteur Uca et dans la zone Uc sont interdits :***

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 – La création de terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Uc 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt,
  - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

***De plus dans le sous-secteur Uca lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, sont interdites toutes les constructions rejetant des eaux usées en dehors de celles autorisées à l'article 2***

### **Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

***Dans le sous-secteur Uca lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et dans la zone Uc*** toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

D'autre part sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales quand elles ne sont pas attenantes à l'habitation sont limitées à 4m de hauteur et 30m<sup>2</sup> de SHOB
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales) sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'environnement.
- Les constructions à usage de stationnement public.
- Le stationnement collectif
- L'extension des campings existants

***Dans le sous-secteur Uca lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement sont admis :***

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, constructions, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux, et s'ils sont rendus indispensables par des nécessités techniques.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON (existant + extension) et sans création de nouveau logement.
- Les annexes aux habitations existantes dans la zone telles que définies dans les Dispositions Générales quand elles ne sont pas attenantes à l'habitation sont limitées à 4m de hauteur et 30m<sup>2</sup> de SHOB

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Uc 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement dans un polygone hors du domaine public.

#### **VOIRIE :**

- 1) 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article Uc 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

***Dans le sous-secteur Uca lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et dans la zone Uc :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

***Dans le sous-secteur Uca lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement***

Les extensions des constructions existantes et autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome conformément au schéma général d'assainissement.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

#### **Eaux pluviales :**

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

*Dans le sous-secteur Uca lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement* une surface minimale de terrain sera exigée en fonction des prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

## **Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes. Ainsi la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter l'ordonnancement existant du bâti.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## **Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

2) La construction de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :

- deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu (des décrochés sont admis entre les constructions)
- ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

### **Implantation en retrait :**

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

### **Implantation des piscines :**

L'implantation des piscines peut être sur limite.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Non réglementé

## **Article Uc 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 7 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faitage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'une grille soit d'un mur d'une hauteur maximale d'1mètre surmonté ou non d'une grille. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 mètres afin d'assurer une protection ponctuelle par rapport à une gêne issue du domaine public.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Uc 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette (SHON) du bâtiment avec un minimum d'une place par établissement. La taille de ces emplacements doit être suffisamment dimensionnée pour les besoins des salariés et des visiteurs.

## **Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) autres que voies de desserte à raison de 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) 20 % des espaces extérieurs des parcelles d'activités commerciales ou des autres activités économiques devront être plantés. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.

7) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. . Ces haies de clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

8) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

### **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non règlementé

## Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone d'habitat diffus, non desservie par le réseau d'assainissement collectif. A vocation principale d'habitat elle peut accueillir des activités économiques qui s'intègrent dans un tissu urbain diffus, mais elle exclue les activités artisanales, commerciales et industrielles.**

**Dans la zone Ud l'aptitude des sols à l'assainissement autonome permet l'implantation sous certaines conditions de nouvelles constructions**

La zone Ud comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Cette zone est concernée par le secteur 2a de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article Ud 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
  - d'activité industrielle, commerciale et artisanale
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

### **Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ud 1.

D'autre part sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales quand elles ne sont pas attenantes à l'habitation sont limitées à 4m de hauteur et 30m<sup>2</sup> de SHOB
- Les constructions à usage de stationnement public.



## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ud 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement dans un polygone hors du domaine public.

#### **VOIRIE :**

- 1) 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article Ud 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

##### **- En présence d'un réseau collectif d'assainissement :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

##### **- En l'absence de réseau public d'assainissement :**

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome (Conformément au schéma général d'assainissement)

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public, dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

##### **Eaux pluviales :**

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains**

*En l'absence de réseau collectif d'assainissement*, une surface minimale de terrain sera exigée en fonction des prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

## **Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes. Ainsi la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter l'ordonnancement existant du bâti.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## **Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

2) La construction de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :

- deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu (des décrochés sont admis entre les constructions)
- ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

### **Implantation en retrait :**

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

### **Implantation des piscines :**

L'implantation des piscines peut être sur limite.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

## **Article Ud 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Ud 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture à partir du sol naturel ou à l'acrotère avant travaux est limitée à 7 m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'une grille soit d'un mur d'une hauteur maximale d'1mètre surmonté ou non d'une grille. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 mètres afin d'assurer une protection ponctuelle par rapport à une gêne issue du domaine public.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Ud 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ud 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

## **Article Ud 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) autres que voies de desserte à raison de 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces haies de clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 7) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

**Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone réservée aux équipements et services d'intérêt public.**

Cette zone est concernée par les secteurs 2ca et 3b de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne sont pas liées à un projet d'équipement collectif ou de service d'intérêt public, notamment :**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs.
- 3 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2,
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt
  - d'activité industrielle, artisanale ou commerciale, ou hôtelière,
  - les services autres que ceux autorisés à l'article 2
  - de logements autres que celles admises à l'article Ue 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- 7- Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

### **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

**Sont admises toutes les occupations du sol qui sont liées à un projet d'équipement collectif ou de service d'intérêt public**

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt public admis sur la zone.
- Les services s'ils sont d'intérêt public
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et 30m<sup>2</sup> de SHOB et à proximité immédiate de l'habitation, et si elles constituent un complément fonctionnel aux habitations autorisées sur la zone.
- Les constructions à usage de logement si elles sont destinées à loger ou à abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée ou accolée à la construction à usage d'équipement, et si elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de SHON. Ce type d'occupation est interdit dans la zone Ue de Cocause réservée à l'hélistation.
- Les constructions à usage de stationnement public
- Le stationnement collectif

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ue 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement dans un polygone hors du domaine public.

#### **VOIRIE :**

- 1) 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article Ue 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

##### **Eaux pluviales :**

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

## **Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes. Ainsi la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter l'ordonnancement existant du bâti.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## **Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.

2) La construction de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :

- deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu (des décrochés sont admis entre les constructions)
- ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

### **Implantation en retrait :**

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

### **Implantation des piscines :**

L'implantation des piscines peut être sur limite.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.



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

Non réglementé

## **Article Ue 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 9m
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'une grille soit d'un mur d'une hauteur maximale d'1mètre surmonté ou non d'une grille. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 mètres afin d'assurer une protection ponctuelle par rapport à une gêne issue du domaine public.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ue 12 - Stationnement**

Non réglementé

## **Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la charte paysagère établie pour la commune et figurant dans les orientations d'aménagement.
- 7) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.
- 8) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

**Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### **Il s'agit d'une zone équipée à vocation d'activités économiques.**

Il comporte un sous-secteur Uia non relié à l'assainissement collectif et autorisant uniquement l'extension des constructions existantes en l'absence de réseau collectif d'assainissement

La zone Ui comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.5 7° du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

***Dans le sous-secteur Uia lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et dans la zone Ui sont interdites :***

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - d'habitation et leur extension sauf celles mentionnées à l'article Ui2
  - d'annexes à l'habitation
  - de piscine
- 3) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement de type SEVESO
- 5) Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les garages collectifs de caravanes
- 6) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.
- 7) Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

***Dans le sous-secteur Uia lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, toutes les constructions sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2***

### **Article Ui 2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

***Dans le sous-secteur Uia lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et dans la zone Ui sont admises*** toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- 1) L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- 2) Les équipements d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 3) Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation réponde aux trois conditions suivantes :
  - qu'elle soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques,
  - qu'elle ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - et qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction à usage d'activité.
- 4) Les constructions à usage de stationnement public

***Dans le sous-secteur Uia lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement sont admis :***

- 1) Les extensions des constructions d'activités existantes sous réserve de respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif.
- 2) Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

3) Les ouvrages techniques, constructions, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux, et s'ils sont rendus indispensables par des nécessités techniques.

4) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ui 3 - Accès et voirie**

#### ACCES :

1) 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2) 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.

3) Le long des voies départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils devront être jumelés entre deux parcelles contiguës et recevoir l'accord du Conseil Général. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement dans un polygone hors du domaine public.

#### VOIRIE :

1) 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article Ui 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

***Dans le sous-secteur Uia lorsque la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et dans la zone Ui :***

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

***Dans le sous-secteur Uia lorsque la parcelle n'est pas desservie par le réseau collectif d'assainissement***

Les extensions des constructions existantes et autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

##### **Eaux pluviales :**

1) La surface imperméabilisée de la parcelle ne doit pas excéder 80% (seuil maximum utilisé dans le calcul du système de gestion des Eaux Pluviales). La surface imperméabilisée concerne aussi bien les constructions que les

aménagements de sols conduisant à l'imperméabilisation de la surface (cheminements et stationnements en revêtement étanche). Il est possible de compenser l'imperméabilisation des sols par des toitures végétalisées et ou des stationnements traités en matériaux spécifiques drainants.

2) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

3) Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, ...). Il devra se faire dans les fossés publics au moyen d'ouvrages adaptés au débit de rejet et au fil d'eau du fossé récepteur.

4) Le rejet au réseau public d'assainissement pluvial est limité aux eaux de ruissellement sur la parcelle, pour une imperméabilisation de 80% de la surface au sol. Tout débit résultant d'une imperméabilisation supérieure ou produit d'activité industrielle, préalablement filtré, devra faire l'objet d'un stockage sur la parcelle.

5) Selon le type d'activité sur la parcelle (ex : garage, distribution d'essence etc.), des dispositifs de séparation d'hydrocarbures seront aménagés avant rejet au réseau public, conformément à la norme NF EN 858.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

## **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

*Dans le sous-secteur Uia et en l'absence de réseau collectif d'assainissement*, une surface minimale de terrain sera exigée en fonction des prescriptions établies dans le schéma général d'assainissement et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

## **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il s'agit de préciser la marge de recul par rapport à la limite entre la parcelle et l'espace public constitué par :

- les voies et emprises publiques
- les places et les emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places
- les espaces publics paysagés tel que les noues de récupérations et d'infiltrations des eaux pluviales.

La construction s'implantera :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures

## **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il s'agit de préciser la marge de recul par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelles qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

La construction en limite est autorisée si les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 3m mesuré en tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative.

En limite de zone Ui par rapport à une zone U ou AU à vocation principale d'habitat, un retrait minimal de 5 m est imposé.

En limite d'une parcelle identifiée au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme la construction en limite est interdite. La distance de recul doit, au minimum, être égale à 3 mètres.

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

Non réglementé

## **Article Ui 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 13 m.

Dans l'emprise du cône d'envol de l'hélicoptère, reporté sur le document graphique, la hauteur totale maximale des constructions est limitée à 10 m. Ces limites s'appliquent aussi aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'une grille soit d'un mur d'une hauteur maximale d'1mètre surmonté ou non d'une grille. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 mètres afin d'assurer une protection ponctuelle par rapport à une gêne issue du domaine public.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ui 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement.

Concernant les activités commerciales, de services et les équipements d'intérêt collectif, un minimum d'une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher est demandé.

Concernant les activités industrielles et artisanales, un minimum d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher est demandé.

## **Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

1) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%. Le traitement paysager est obligatoire sur les parties en limite avec les voies et les emprises publiques.

2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

3) Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m.

4) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

5) Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles, agricoles ou résidentielles limitrophes seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (au minimum 3 espèces différentes et à majorité à feuillage caduc), et sur une largeur minimum de 2 mètres.

6) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- 7) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la charte paysagère établie pour la commune et figurant dans les orientations d'aménagement.
- 8) Les haies constituées d'une seule espèce végétale sont interdites.
- 9) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.5 §7ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

### **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



## Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

#### **Il s'agit d'une zone inconstructible de protection du paysage, intégrée à la zone urbaine**

La zone Up comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Cette zone est concernée par le secteur 3b de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Up 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnée à l'article 2

### **Article Up 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admises sous conditions :

- les aires de stationnements,
- Les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,
- Les affouillements ou exhaussements de sol, nécessaires aux aménagements autorisés dans la zone

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Up 3 - Accès et voirie**

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.

VOIRIE :

- 1) 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article Up 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

### **Eaux pluviales :**

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

## **Article Up 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Up 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes. Ainsi la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter l'ordonnancement existant du bâti.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

## **Article Up 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Non réglementé

### **Article Up 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article Up 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé

### **Article Up 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Up 12 - Stationnement**

Non réglementé

### **Article Up 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 3) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale intégrée aux orientations d'aménagement. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la charte paysagère établie pour la commune et figurant dans les orientations d'aménagement.
- 6) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.
- 7) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Up 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone équipée à vocation d'hébergement touristique de gestion des campings.**

La zone Ut comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Cette zone est concernée par le secteur 3b de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article Ut 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations du sol non mentionnée à l'article 2

### **Article Ut 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

- Les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
  - leur aménagement dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.
  - l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON après travaux (existant + extension).
- Les annexes aux habitations existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 30 m<sup>2</sup> de SHOB et si elles sont localisées dans un périmètre de 30 m autour de la construction principale.
- Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales
- Les aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- Les installations, constructions et aménagements liés aux activités du camping.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ut 3 - Accès et voirie**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.
- 3) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **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.

## Article Ut 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, notamment pour tout changement de destination en logements.

### 2 - Assainissement :

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur

#### Eaux pluviales :

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant l'électricité doit être raccordée au réseau électrique notamment pour tout changement de destination en logements.

L'ensemble des réseaux sera de préférence enterré

### 4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## Article Ut 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## Article Ut 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

## Article Ut 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

Non réglementé

## **Article Ut 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article Ut 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexe, abris pour animaux et abris de jardin.
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les autres constructions, mesurées à l'égout de la toiture ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'une grille soit d'un mur d'une hauteur maximale d'1mètre surmonté ou non d'une grille. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 mètres afin d'assurer une protection ponctuelle par rapport à une gêne issue du domaine public.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article Ut 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article Ut 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques

## **Article Ut 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- 3) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5) Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la charte paysagère établie pour la commune et figurant dans les orientations d'aménagement.
- 6) Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.
- 7) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.



**Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article Ut 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

**TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
À URBANISER**

**Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.**

**Plusieurs zones AU sont mises en place :**

- **La zone 1AU à vocation multifonctionnelle à dominante résidentielle qui pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU,  
Secteurs de Pluviane, Aurouses, Martouret**
- **La zone 2AU réservée aux activités économiques, qui pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU  
Secteurs de Chandillon**
- **La zone 1AUa ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble et à vocation multifonctionnelle à dominante résidentielle. Elle correspond au secteur de Chargières**
- **La zone 2AUa ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble et à vocation multifonctionnelle à dominante résidentielle. Elle correspond au secteur de Chanqueyras.**
- **La zone 3AUa ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble et à vocation multifonctionnelle à dominante résidentielle. Elle correspond au secteur des Eglises.**
- **La zone 4AUa ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble et à vocation multifonctionnelle à dominante résidentielle. Elle correspond au secteur de Vaux.**
- **La zone 5AUa ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une organisation d'ensemble et à vocation multifonctionnelle à dominante résidentielle. Elle correspond au secteur de Pluviane.**

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU.**

**A vocation multifonctionnelle à dominante résidentielle, elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.**

**Elle est soumise dans sa totalité à une servitude au titre de l'article L 123-1.16 du code de l'urbanisme. Ainsi pour chaque programme de logements il est exigé 25% de logements locatifs aidés.**

La zone 1AU comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Cette zone est concernée par les secteurs 2a et 2cb de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article 1AU2 sont interdites.

### **Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, constructions, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux, et s'ils sont rendus indispensables par des nécessités techniques.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON (existant + extension)
- Les annexes aux habitations présentes dans la zone telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4 m de hauteur et dans la limite de 30m<sup>2</sup> de SHOB et à proximité immédiate de l'habitation.
- Par ailleurs toute construction autorisée dans la zone doit être implantée à plus de 20 m de l'axe de la Drôme, de la Meyrosse, de la Cocause et de leurs affluents.

Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Articles 1AU 3 – jusqu'à 1AU13**

- Se reporter au règlement de la zone Uc pour les secteurs d' Aurouses et Martouret.
- Se reporter au règlement de la zone Ub pour les secteurs de Pluviane

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AU14**

- Se reporter au règlement de la zone Uc pour les secteurs d' Aurouses et Martouret
- Se reporter au règlement de la zone Ub pour les secteurs de Pluviane

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle est réservée aux activités économiques.**

**Elle peut être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les démolitions
- Les ouvrages techniques, constructions, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils ne dénaturent pas le caractère des lieux, et s'ils sont rendus indispensables par des nécessités techniques.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Articles 2AU 3 – jusqu'à 2AU13**

Se reporter au règlement de la zone Ui pour les secteurs de Cocause et de Chandillon.

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AU14**

Se reporter au règlement de la zone Ui pour les secteurs de Cocause et de Chandillon

## Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Elle correspond au secteur de Chargières. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le cadre d'une organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement.

Ce secteur est soumis dans sa totalité à une servitude au titre de l'article L 123-1.16 du code de l'urbanisme. Ainsi pour chaque programme de logements il est exigé 15% de logements locatifs aidés.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.



## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 1AUa 1 à 1AUa2**

Se reporter au règlement de la zone Ub

Les occupations et utilisations de sol autorisées aux articles art Ub1 et Ub2 sont admises, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Une surface minimale d'opération de 0.8 ha est exigée. Dans le cas d'urbanisation par tranches :

- le pétitionnaire doit présenter un plan d'ensemble.
- Les tranches d'au moins 0.8 ha seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche intègre la globalité du tènement restant.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Articles 1AUa 3 – jusqu'à 1AUa13**

Se reporter au règlement de la zone Ub

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUa14**

Se reporter au règlement de la zone Ub

## Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Elle correspond au secteur de Chanqueyras. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

**Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le cadre d'une organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement.**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 2AUa -1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation

4 - Les constructions à usage :

- agricole et forestier
- d'entrepôts
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2AUa2.
- industriel
- artisanal
- d'hôtel
- de commerces sauf ceux autorisés à l'article AUa2

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article 2AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 2AUa 1.

Sont admises sous conditions :

- Les bâtiments à usage d'activités artisanales et de commerces, dans l'ilot F uniquement et dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage de service dans l'ilot H et dans la limite de 750m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public

La zone 2AUa est soumise dans son intégralité à l'article L123.1.5§16 du code de l'urbanisme et à ce titre :

- 30% au minimum du nombre de logements devront être affectés à des logements abordables,
- dont 20% de logements sociaux tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.

Cette part devra être répartie entre les ilots.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 2AUa 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **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 des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale avec une aire de retournement pour les véhicules de sécurité incendie.

### **Article 2AUa 4 - Desserte par les réseaux**

#### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

##### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Le débit de fuite du rejet des eaux de pluie dans le réseau communal ne pourra être supérieur à un débit de 2 litres/seconde/hectare.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, dispositifs de rétention, stockages infiltrations etc....).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale. Le rejet est interdit dans le réseau d'assainissement d'eaux usées.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Les transformateurs électriques doivent être intégrés dans les constructions.

### **Article 2AUa 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article 2AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au document graphique du zonage, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement de la voie
- soit avec un recul minimal de 3 m de l'alignement de la voie.

### **Article 2AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Implantation en limite :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, avec une hauteur maximale d'un niveau courant (2.80m), si aucune autre construction n'est présente en limite. Si une construction est existante en limite, cette hauteur peut être portée à 1 niveau supplémentaire courant supplémentaire à la hauteur de la construction existante en limite.

#### **Implantation en retrait :**

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 2.50 m.

#### **Implantation des piscines :**

L'implantation des piscines peut être sur limite privative à condition qu'elle soit bordée d'un mur, celui-ci aura une hauteur de 1.80m au maximum.

### **Article 2AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions les unes par rapport aux autres, devront respecter une distance au moins égale à la demi hauteur de la construction la plus élevée ( $D=H/2$ ).

Les annexes seront :

- soit reliées au volume principal par une composition bâtie cohérente (garage, annexe a vocation d'habitat, atelier...)
- soit situées en limite arrière de lot ou de parcelle, formant clôture (cabane de jardin) avec une hauteur maximale de 2m.mesurée sur la limite.

### **Article 2AUa 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder :

Ilot A : RDC +2 niveaux + 1 attique soit au maximum 15m

Ilot B : RDC +1 niveau soit au maximum 10 m

Ilots C et D : RDC + 2 niveaux + 1 attique soit au maximum 15m

Ilots E, F G : RDC + 2 niveaux + 1 attique soit au maximum 15m

Ilots H : RDC +1 niveau soit au maximum 10 m

ILOT I : RDC +2 niveaux + 1 attique soit au maximum 15m

Ilot J : 7m

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faitage à 3.50 m.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

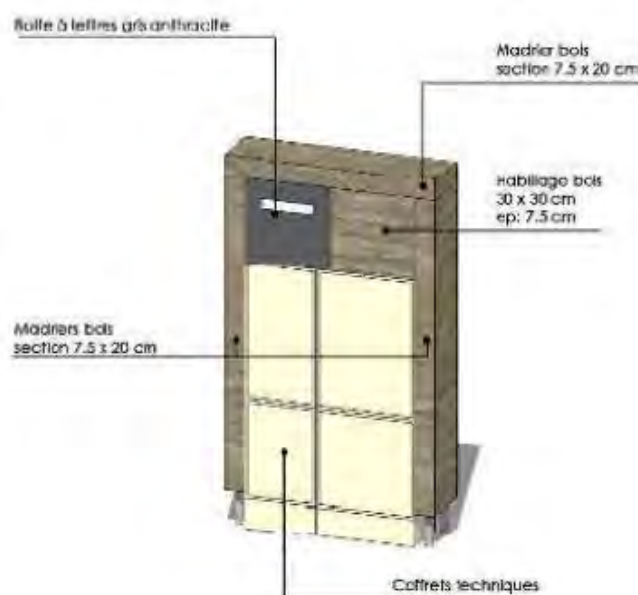
## Article 2AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

### *Positionnement des abris de jardin et des blocs réseaux, dépendances et annexes*

#### Eléments techniques

Les coffrets gaz / électricité et les boîtes aux lettres sont intégrés soit dans les haies, soit dans les façades ou murs de clôture, tout en restant accessibles aux concessionnaires. La réduction de l'impact visuel des éléments techniques sera prioritaire.

**Les « blocs réseaux »** non intégrés au bâti doivent être regroupés et réalisés selon les principes explicites dans le schéma joint et peuvent être insérés dans les haies en limite de propriété. Si la façade est à l'alignement pour les lots libres ou dans le cas des immeubles collectifs ou intermédiaires, il est intégré dans la clôture ou dans la construction principale implantée au droit de l'emprise publique.



### **Raccordement des eaux pluviales en aérien**

Les eaux pluviales seront raccordées au réseau collectif ou public soit par des noues soit par un réseau enterré.

### **Dépendances et annexes**

Leur conception et leurs capacités d'évolution doivent présenter une harmonie architecturale en relation avec la construction principale (implantation, volumétrie, orientation, matériaux, teintes, ...) : Les constructions ou extension des espaces type garage, buanderie, combles en pièce de vie, vérandas, jardins d'hiver seront de même qualité que la construction principale, de volumétrie sobre et simple.

Pour les lots libres ou pour l'habitat intermédiaire, les dépendances et annexes (dont chaufferie), deux cas sont énoncés :

- si elles sont reliées au volume principal par une composition bâtie cohérente, elles seront de même facture que la construction principale.
- si elles sont situées en limite arrière de lot, formant clôture, elles pourront être de facture différente de la construction principale.

De même que pour la construction principale, les annexes de type « chalet suisse » sont proscrites.

### **Pare-vues**

Les murs ou pare-vues implantés en limite séparative seront en continuité du bâti. Leur dimension est limitée à 2 m de hauteur et leur longueur ne pourra dépasser 4 m.

### **Expression architecturale**

Il est souhaité pour le quartier une image plutôt contemporaine, en termes de volumétrie, de matériaux, de couleurs... Les expressions architecturales innovantes sont admises, dans le respect du contexte urbain et de l'identité de la région. La volumétrie sera simple.

L'architecture d'inspiration traditionnelle n'est cependant pas interdite. Les effets pastiche (colonnes, frontons, entourages en pierre, fausses briques, balustres tournées...) anachroniques par rapport au contexte local et à l'importance de la construction seront proscrits.

Toute recherche dans les formes et/ou dans les techniques est fortement encouragée, en particulier en ce qui concerne l'adaptation à des techniques nouvelles, compatibles avec les objectifs de haute qualité environnementale : la promotion des procédés et matériaux « durables » est bienvenue (isolation par l'extérieur, toiture végétalisée, matériaux renouvelables et recyclables, insertion des panneaux solaires, par exemple...).

### **Soubassements et rez de chaussée :**

Les soubassements donnant sur le domaine public pour permettre l'implantation de commerces ou de services en rez-de-chaussée sur rue, auront une hauteur sous dalle en rez de chaussée de 3.80 m minimum par rapport au niveau du trottoir. La hauteur de 3.80 m sous dalle du rez-de-chaussée sera mesurée par rapport au niveau du terrain. Les constructions d'activités tertiaires ou artisanales admises dans la zone ne sont pas soumises à cette règle.

Les rythmes des façades commerciales ou tertiaires devront être conçus de manière à minimiser les ruptures du linéaire de vitrines (positionnement des entrées d'immeubles, des éventuels locaux techniques).

### **La volumétrie des bâtiments :**

Sur tous les bâtiments collectifs supérieurs au R+2 (3 niveaux moyens de 2.80 m), le dernier étage sera systématiquement en retrait d'alignement d'au moins 2 mètres de manière à éviter des hauteurs de façades trop importantes, des volumes de bâtiment trop massifs et à ne pas compromettre l'ensoleillement des rues.

Sur les voies de desserte du cœur de quartier des gabarits de R+2 ou R+3 pour les logements collectifs seront privilégiés. Pour les autres secteurs, des gabarits en R+1 ou R+2 pour les logements intermédiaires qui côtoieront les maisons individuelles existantes. Ces échelles intermédiaires permettent d'éviter des ruptures d'échelles trop importantes entre le bâti engendré par le projet et le bâti existant déjà alentours.

### **Toitures :**

De par la variété des hauteurs sur l'ensemble de la ZAC, et des éventuels surplombs entre avoisinants, les terrasses seront pensées comme de véritables façades. A ce titre, elles seront traitées de façon paysagée. Les terrasses accessibles seront privilégiées pour qualifier les logements et seront conçues pour être largement végétalisées avec une surface de plantations.

Les terrasses inaccessibles seront végétalisées (hors édicules techniques). Tous les édicules en toiture terrasse (panneaux solaires, VMC, gaines, ascenseurs, etc) devront être intégrés et faire l'objet d'un traitement architectural en relation avec l'architecture globale des bâtiments.

### **Façades**

Sur voirie à caractère résidentiel les façades seront caractérisées par des ouvertures plus généreuses sur l'espace public, des façades plus largement vitrées en tenant compte des orientations par rapport au soleil. Si le traitement des étages courants en façade doit rester sobre les volumes en attique en retrait d'alignement peuvent dans leur traitement (matériaux, formes, couleurs) introduire davantage de variété architecturale. Les façades sur rue participeront ainsi à rythmer un front de rue paysagé, certes discontinu, mais homogène grâce au vocabulaire paysagé des arbres d'alignement à la voie et des emprises enherbées des noues. Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation.

### **Modénatures**

Les constructions peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine. Les éléments de décoration sans référence au système constructif sont interdits (ex : parement de briquettes en encadrement d'une fenêtre maçonnée en parpaings de béton, corniche en support de gouttière, références neoclassiques telles que frontons, corniches, colonnes...).

Tout mélange de style est interdit. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont proscrits

### **Composition**

Limiter le nombre d'ouvertures différentes, éviter la répartition systématique et les symétries. Si la construction est d'expression traditionnelle, les ouvertures seront de proportions plus hautes que larges, et les linteaux seront alignés.

Les velux en saillie sont interdits sur les toitures.

Les lucarnes, œil de bœuf ou autre dispositif ornemental sont interdits s'ils ne se réfèrent pas à l'architecture traditionnelle.

Les coffres de volets roulants sont obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les percements aléatoires en référence à l'architecture traditionnelle locale (vernaculaire) sont autorisés s'ils présentent une composition d'ensemble.

### **Cheminées**

Les souches de cheminées seront intégrées dans les proportions de la construction, situées à proximité ou sur le faitage, sauf justification d'une architecture contemporaine. Elles seront soit maçonnées, soit intégrées au bâti.

### **Formes et matériaux**

La toiture de la construction principale est :

- soit une toiture traditionnelle à deux ou quatre pans (pente comprise entre 30% et 45%). Le matériau utilisé devra être la tuile romane ou similaire d'aspect et de pérennité.

- soit une toiture terrasse, végétalisée ou non.

Deux constructions mitoyennes auront de préférence les mêmes pentes de toit à moins qu'elles participent à une écriture architecturale intégrant une toiture terrasse.



## **Panneaux solaires**

En cas d'usage de panneaux solaires, ceux-ci devront faire l'objet d'une recherche qualitative en termes d'intégration architecturale.

## **Pérennité**

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple.

Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines,...).

## **Enduits**

Les enduits traditionnels lisses et peints sont préconisés.

## **Ouvertures et occultations**

Afin d'optimiser les apports passifs, les façades orientées au sud sont largement vitrées, sans négliger les protections (fixes ou mobiles) pour les saisons chaudes.

## **Fenêtre de toit**

Les ouvertures de toit sont encastrées. Leur nombre et leur forme ne seront limités que par l'efficacité de leur intégration et leur capacité à servir le parti pris architectural du projet.

## **Portes de garage**

Pour les immeubles collectifs, les logements intermédiaires ou individuels, les traitements « non conventionnels » qui participeront au dessin de façade sont encouragés. Les portes métalliques ou bois seront privilégiées.

## **Volets et portes**

Les volets et portes présenteront une certaine simplicité, sobriété. Les coffres de volets roulants seront dissimulés et obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les volets roulants, battants, persiennes ou coulissants sont autorisés et employés en cohérence avec l'expression architecturale du projet.

Les volets « Z » ou ornements sont interdits.

## **Article 2AUa 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Il est exigé :

- un minimum une place couverte par logement. Cette part est ramenée à 0.5 place par logement pour le logement social.
- pour l'habitat individuel il est de plus exigé 1 place non couverte par logement en plus de la place couverte
- pour l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire il est de plus exigé 0.5 place non couverte par logement en plus de la place couverte.
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de local professionnel.

## **Article 2AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places à l'emplacement des stationnements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront végétalisés et intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

### **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 2AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Les surfaces de plancher sont réparties par ilots de la façon suivante :

<b>ilot</b>	<b>Surface de plancher de logements (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Surface de plancher de services/commerces</b>
<b>A</b>	2 860	
<b>B</b>	6 560	
<b>C</b>	1 300	
<b>D</b>	3 920	
<b>E</b>	3 090	
<b>F</b>	2 650	170
<b>G</b>	3 310	120
<b>H</b>	1 460	1 530
<b>I</b>	1710	
<b>J</b>	2750	
<b>K</b>	380	350
<b>Total</b>	29 990	2 170

La surface de plancher n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif.

## Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AUa

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Elle correspond au secteur des Eglises. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

**Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le cadre d'une organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement.**

**Ce secteur est soumis dans sa totalité à une servitude au titre de l'article L 123-1.16 du code de l'urbanisme. Ainsi pour chaque programme de logements il est exigé 15% de logements locatifs aidés.**

Cette zone est concernée par le secteur 2a de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 3AUa 1 à 3AUa2**

Se reporter au règlement de la zone Uc

Les occupations et utilisations de sol autorisées aux articles Uc1 et Uc2 sont admises, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Une surface minimale d'opération de 0.8 ha est exigée. Dans le cas d'urbanisation par tranches :

- le pétitionnaire doit présenter un plan d'ensemble.
- Les tranches d'au moins 0.8 ha seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche intègre la globalité du tènement restant.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Articles 3AUa 3 – jusqu'à 3AUa13**

Se reporter au règlement de la zone Uc

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 3AUa14**

Se reporter au règlement de la zone Uc

## Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AUa

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Elle correspond au secteur de Vaux. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

**Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le cadre d'une organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement.**

Cette zone est concernée par le secteur 2a de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 4AUa 1 à 4AUa2**

Se reporter au règlement de la zone Uc

Les occupations et utilisations de sol autorisées aux articles Uc1 et Uc2 sont admises, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Une surface minimale d'opération de 0.8 ha est exigée. Dans le cas d'urbanisation par tranches :

- le pétitionnaire doit présenter un plan d'ensemble.
- Les tranches d'au moins 0.8 ha seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche intègre la globalité du tènement restant.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Articles 4AUa 3 – jusqu'à 4AUa13**

Se reporter au règlement de la zone Uc

## **Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 4AUa14**

Se reporter au règlement de la zone Uc

## Chapitre VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5AUa

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Elle correspond au secteur de Pluviane. Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.**

**Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le cadre d'une organisation d'ensemble respectant les orientations d'aménagement.**

Cette zone est concernée par le secteur 2a de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article 5AUa - 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'entrepôt,
  - d'activité industrielle
  - artisanal
  - de commerces
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
  - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article 5AUa - 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

**Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 5AUa 1.**

D'autre part sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales quand elles ne sont pas attenantes à l'habitation sont limitées à 4m de hauteur et 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le stationnement collectif.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 5AUa - 3 - Accès et voirie**

ACCES :

- 1) 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement dans un polygone hors du domaine public.



VOIRIE :

- 1) 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Article 5AUa - 4 - Desserte par les réseaux**

**1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2 - Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

**Eaux pluviales :**

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

**3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique (dissimulation).

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

**4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

**Article 5AUa - 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

**Article 5AUa - 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes. Ainsi la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins et conforter l'ordonnement existant du bâti.

## **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics (exemples : postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications... - se reporter aux définitions de base Titre 1 – Disposition Générale).

### **Article 5AUa - 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Implantation sur limite :**

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4m.
- 2) La construction de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :
  - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu (des décrochés sont admis entre les constructions)
  - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.

#### **Implantation en retrait :**

- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

#### **Implantation des piscines :**

L'implantation des piscines peut être sur limite.

## **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics (exemples : postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications... - se reporter aux définitions de base Titre 1 – Disposition Générale)

### **Article 5AUa - 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article 5AUa - 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 5AUa - 10 - Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux est limitée à 7 m.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'une grille soit d'un mur d'une hauteur maximale d'1mètre surmonté ou non d'une grille. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 mètres afin d'assurer une protection ponctuelle par rapport à une gêne issue du domaine public.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **Article 5AUa - 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article 5AUa - 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum pour :

- Les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une demi-place de stationnement par logement.

- Concernant les locaux professionnels ou les équipements d'intérêt collectif : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher du bâtiment avec un minimum d'une place par établissement. La taille de ces emplacements doit être suffisamment dimensionnée pour les besoins des salariés et des visiteurs.

### **Article 5AUa - 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Dans les lotissements, les Z.A.C. ou ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux) autres que voies de desserte à raison de 20 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 6) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces haies de clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 7) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

**TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**Elle comprend un sous-secteur Aa inconstructible en raison des qualités paysagères à préserver.**

**Elle comprend un sous-secteur Ap de protection du patrimoine de l'Abbaye de Valcroissant.**

La zone A comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Cette zone est concernée par le secteur 3b de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

**Dans la zone A sont admis :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies dans les dispositions générales.

Les constructions agricoles autorisées doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnel dûment justifié.

- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitations et directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces nouvelles habitations doivent s'implanter à proximité immédiate des autres bâtiments agricoles.
- La réhabilitation des bâtiments dans le volume existant et sans changement de destination, dans un objectif de conservation du patrimoine.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
  - l'emprise au sol du bâtiment initial doit être d'au moins 40m<sup>2</sup>,
  - le bâtiment doit avoir un système d'assainissement répondant à la réglementation en vigueur et les autres réseaux doivent être suffisants.
  - le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L'extension des constructions à usage d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

**Dans la zone Aa sont admis sous conditions :**

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, en dehors des éoliennes qui sont interdites.
- La reconstruction sans changement de destination des bâtiments agricoles dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation
- La réhabilitation des bâtiments existants dans le volume existant et sans changement de destination, dans un objectif de conservation du patrimoine.

**Dans la zone Ap sont admis sous conditions :**

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, en dehors des éoliennes qui sont interdites.
- La reconstruction sans changement de destination des bâtiments agricoles dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- La réhabilitation dans le volume existant du bâti existant sous réserve de préserver le caractère du bâti de l'abbaye.

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3 - Accès et voirie**

**ACCES :**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.
- 3) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

**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.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

**1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2 - Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur conformément au schéma général d'assainissement.

#### **Eaux pluviales :**

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

#### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Seules les constructions à usage d'activités agricoles admises dans la zone pourront ne pas être raccordées au réseau électrique si elles assurent leur propre production d'énergie (énergie renouvelable),  
L'ensemble des réseaux sera de préférence enterré.

#### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur conformément au schéma général d'assainissement.

### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le retrait minimal est de 4 m y compris pour les piscines.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Non réglementé.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol.



## Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 10 m pour les constructions à usage agricole (hors silos)
- 4 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 7 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'une grille soit d'un mur d'une hauteur maximale d'1mètre surmonté ou non d'une grille. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 mètres afin d'assurer une protection ponctuelle par rapport à une gêne issue du domaine public.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

## Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.
- 2) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère inscrite dans les orientations d'aménagement.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

## Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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.**

**La zone se subdivise en plusieurs secteurs :**

- **le secteur N où la protection est maximum**
- **Le secteur Nj est un secteur de préservation des jardins de l'Aube et du Perrier.**
- **Un secteur Ni de gestion des ICPE existantes**

La zone N comporte un secteur soumis au risque d'inondation de la Drôme et de ses affluents limitant les possibilités de construction (se reporter à l'article 6 des dispositions générales).

Cette zone est concernée par les secteurs 3a et 3b de l'AVAP : se reporter à l'article 12 des dispositions générales.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article 10 des dispositions générales figurant en titre 1 du présent règlement.

## **SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des Services Publics :

#### **1 Dans les zones N.**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les carrières dans les espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant +extensions), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine), sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

#### **2 Dans Le secteur Nj sont autorisés**

- La réhabilitation, l'aménagement et les extensions modérées des habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
- Les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Les abris de jardin d'une surface maximale de 15 m<sup>2</sup>, une superficie supplémentaire de 10m<sup>2</sup> non fermée (auvents) peut être ajoutée.

Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

### **3 Dans Le secteur Ni sont autorisés**

- Les installations, aménagements et ouvrages techniques, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
  - leur aménagement dans le volume bâti existant dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher après travaux (existant + extension).
- Le changement de destination des bâtiments autres qu'habitation à des fins d'habitation, mais à l'exception des constructions légères et des abris de jardins sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
  - l'emprise au sol du bâtiment initial doit être d'au moins 40m<sup>2</sup>,
  - le bâtiment doit être à proximité d'une habitation existante.
  - le bâtiment doit avoir un système d'assainissement répondant à la réglementation en vigueur et les autres réseaux doivent être suffisants.
  - leur extension est autorisée dans la limite à 20 % de la surface de plancher existante,
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elles sont localisées dans un périmètre de 30 m autour de la construction principale.
- Les extensions des constructions existantes et des installations classées pour la protection de l'environnement existantes

Dans les zones exposées au risque d'inondation se reporter à l'article 6 des dispositions générales

## **SECTION II - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) 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.

- 3) Le long des voies départementales et nationales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### 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.

## **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, notamment pour tout changement de destination en logements.

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur

#### **Eaux pluviales :**

Leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou lorsque celui-ci est insuffisamment dimensionné, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des surfaces drainantes seront aménagées de façon à permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (par exemple : végétalisation, bassins de retenue paysagé, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées).

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant l'électricité doit être raccordée au réseau électrique notamment pour tout changement de destination en logements.

L'ensemble des réseaux sera de préférence enterré.

### **4 – Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

## **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface doit être adaptée à la forme, à la topographie de la parcelle et à la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

## **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait minimal est de 4 m y compris pour les piscines.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

## **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 4 m pour les constructions à usage d'annexe
- 7 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

- La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Les clôtures seront constituées soit d'une grille soit d'un mur d'une hauteur maximale d'1mètre surmonté ou non d'une grille. Cette hauteur peut toutefois être portée jusqu'à 2 mètres afin d'assurer une protection ponctuelle par rapport à une gêne issue du domaine public.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

## **Article N 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 3) Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50 % d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 4) Toute haie, boisement, parc protégé ou territoires concernés par la présence de tulipes sauvage au titre de l'article L123.1.7 ne doit pas être supprimé. En cas d'intervention sur les boisements, les parcs et sujets végétaux remarquables, ceux-ci devront être reconstitués avec les essences végétales d'origine.

## **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



**TITRE VI – Aspect extérieur des constructions  
(Article 11)**

## **TITRE VI – Aspect extérieur des constructions – Article 11 s'appliquant dans les zones N et A**

Pour toutes les constructions (neuf, réhabilitation, rénovation...) situées dans le périmètre de l'AVAP se reporter à son règlement.

Les prescriptions décrites ci-dessous s'applique à toutes les constructions (neuves, réhabilitation, rénovation...) situées hors du périmètre de l'AVAP.

Pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporains possédant une qualité architecturale ou bioclimatique des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous peuvent être acceptées. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra mettre en avant un argumentaire architectural rigoureux, démontrant la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

### **Art 11.1 : Aspect Général**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale. La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalets savoyards, haciendas d'inspiration espagnole, pastiche des maisons provençales...)

Conformément aux orientations d'aménagement, la volumétrie des constructions doit être la plus simple possible en s'inspirant des bâtiments traditionnels composé d'un volume principal, et d'éventuelles annexes au volume plus restreint.

Les démolitions d'immeubles existants sans reconstruction devront être traitées en harmonie et respecter le caractère originel du bâtiment et faire l'objet d'une intégration paysagère.

La démolition des murs de clôture anciens est interdite, ceux-ci doivent être entretenus et reconstruits à l'identique en cas d'effondrement.

Pour les bâtiments agricoles est autorisé le bardage. L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. Elles doivent être dans les tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

### **Art11.2 : Implantation, terrassement, chemin d'accès**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai/remblai (terrain en pente manifeste)
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

### **Art 11.3 : Les Toitures**

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente doit être comprise

entre 28 et 35 %, sauf impératif, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les faîtages seront conformes aux orientations principales du bâti ancien.

L'égout de la toiture sera parallèle à la voie la plus proche autant que possible

Dans le cadre d'une réhabilitation, réfection ou confection, les rives, faîtage, bas de pente et autres accessoires (souche, collecte eaux pluviales, ...) seront traités selon la tradition locale.

Pour les bâtiments agricoles est autorisé les toitures bac acier laqué de couleur neutre ou d'aspect terre cuite.

#### **Art 11.4: Ouvertures dans les toitures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

#### **Art 11.5: Ouvertures**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Les ouvertures et les baies seront de préférence d'expression traditionnelle. Elles devront être plus hautes que larges, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

Des baies contemporaines sont toutefois autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du projet.

#### **Art 11.6 : Enduits et couleurs de façade :**

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux – sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierre médiocres, briques de terres cuites creuses, parpaing d'agglomérés de béton, bétons grossiers...)

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierre taillées et/ou sculptées) bénéficieront d'un traitement spécial décrit ci-après.

Si les façades ou murs de clôture et soutènement en pierres vues et appareillés (assises et tailles régulières) ne sont pas recouvertes d'enduits, le traitement des joints –en cas de besoin- sera réalisé au mortier de chaux, dans la même tonalité que celle de la pierre, à nu de façade (sans creux ni relief).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes. Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés sous condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant. La couleur blanche et les enduits plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

#### **Art11.7 : Vérandas – Balcons et galeries**

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant traditionnel. La section des montants sera la plus fine possible. Les éléments vitrés devront être de dimensions plus hautes que larges.

Les toitures des vérandas peuvent être en tuiles ou d'aspect métallique (zinc, acier). Elles seront en matériaux non réfléchissants et non éblouissants. La couleur blanche est interdite pour les montants et les toitures de vérandas.

Les matériaux employés et les dimensions des balcons et galeries doivent être compatibles avec l'architecture traditionnelle. Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane

#### **Art11.8 : Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les murs de clôtures, les arases recouvertes de tuiles ou de chaperons préfabriqués inadéquats sont à éviter.

Les murs, murets et mur de soutènement traditionnels existant y compris les portails et portillons anciens seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect d'origine.

**Art 11.9 : Les panneaux solaires, paraboles et climatiseur**

Les panneaux solaires thermiques ou voltaïques sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture. La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

Les paraboles et antennes de toit devront être le plus possible invisibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est proscrite.

Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

## TITRE VI – Aspect extérieur des constructions – Article 11 s'appliquant dans les zones Ua Ub Uc Ud Up, AU et AUa

Pour toutes les constructions (neuves, réhabilitation, rénovation...) situées dans le périmètre de l'AVAP se reporter à son règlement.

Les prescriptions décrites ci-dessous s'applique à toutes les constructions (neuves, réhabilitation, rénovation...) situées hors du périmètre de l'AVAP.

Pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporains possédant une qualité architecturale ou bioclimatique des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous peuvent être acceptées.

### Art 11.1 : Aspect Général

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines, clôtures et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel, le bâti existant et respectant les objectifs de développement durable.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalets savoyards, haciendas d'inspiration espagnole, pastiche des maisons provençales...)

Conformément aux orientations d'aménagement, la volumétrie des constructions doit être la plus simple possible en s'inspirant des bâtiments traditionnels composé d'un volume principal, couvert d'une toiture à 2 pentes, et d'éventuelles annexes au volume plus restreint

Les démolitions d'immeubles existants sans reconstruction devront être traitées en harmonie et respecter le caractère originel du bâtiment et faire l'objet d'une intégration paysagère.

La démolition des murs de clôture anciens est interdite, ceux-ci doivent être entretenus et reconstruits à l'identique en cas d'effondrement.

Prescriptions particulières :

- En zone Ub les façades seront toujours plus longues que les pignons. Elles seront parallèles aux voies publiques.

- Pour les bâtiments liés à une activité économique est autorisé le bardage. L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. Elles doivent être dans les tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

### Art11.2 : Implantation, terrassement, chemin d'accès

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai/remblai (terrain en pente manifeste)
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

### **Art 11.3 : Les Toitures**

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume.

Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 35 %, sauf impératif, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Dans le cadre d'une réhabilitation, réfection ou confection, les rives, faîtage, bas de pente et autres accessoires (souche, collecte eaux pluviales, ...) seront traités selon la tradition locale.

Les solins, raccords et protections d'étanchéité en aluminium de teinte « argent » sont interdits.

Exceptionnellement des toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments.

Prescriptions particulières :

- Les toitures bac acier laqué de couleur neutre ou d'aspect terre cuite sont autorisées pour les bâtiments agricoles.

### **Art 11.4: Ouvertures dans les toitures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

### **Art 11.5 : Ouvertures**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Les ouvertures et les baies seront de préférence d'expression traditionnelle. Elles devront être plus hautes que larges.

Des baies contemporaines sont toutefois autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'ensemble du projet.

### **Art 11.6 : Enduits et couleurs de façade :**

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux – sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierre médiocres, briques de terres cuites creuses, parpaing d'agglomérés de béton, bétons grossiers...).

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierre taillées et/ou sculptées) bénéficieront d'un traitement spécial décrit ci-après.

Si les façades ou murs de clôture et soutènement en pierres vues et appareillés (assises et tailles régulières) ne sont pas recouvertes d'enduits, le traitement des joints –en cas de besoin- sera réalisé au mortier de chaux, dans la même tonalité que celle de la pierre, à nu de façade (sans creux ni relief).

Les enduits de mortier, par leur ton et leur texture, devront respecter les couleurs traditionnelles ambiantes. Les badigeons traditionnels type badigeons à la chaux sont autorisés sous condition que leur couleur soit en harmonie avec le contexte existant. La couleur blanche et les enduits plastifiant sont proscrits.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

### **Art11.7 : Vérandas**

Les vérandas peuvent être créées sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant. La section des montants sera la plus fine possible. Les éléments vitrés devront être de dimensions plus hautes que larges.

Les toitures des vérandas peuvent être en tuiles ou d'aspect métallique (zinc, acier). Elles seront en matériaux non réfléchissants et non éblouissants. La couleur blanche est interdite pour les montants et les toitures de vérandas.

**Art 11.8 : Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les murs de clôtures, les arases recouvertes de tuiles ou de chaperons préfabriqués inadéquats sont à éviter.

Les murs, murets et mur de soutènement traditionnels existant y compris les portails et portillons anciens seront conservés et doivent être entretenus et restaurés dans le respect d'origine.

**Art 11.9 : Les panneaux solaires, paraboles et climatiseur**

Les panneaux solaires thermiques ou voltaïques sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture. La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

Les paraboles et antennes de toit devront être invisibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est proscrite.

Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

**Art 11. 11 : Enseignes pour les bâtiments liés à une activité**

Les enseignes devront être intégrés à la façade. Les panneaux rapportés seront autorisés sous réserve que leurs dimensions soient proportionnées à la façade qui sert de support ainsi qu'au volume général du bâtiment.

## TITRE VI – Aspect extérieur des constructions – Article 11 s'appliquant dans les zones Ue et Ui

Pour toutes les constructions (neuves, réhabilitation, rénovation...) situées dans le périmètre de l'AVAP se reporter à son règlement.

Les prescriptions décrites ci-dessous s'applique à toutes les constructions (neuves, réhabilitation, rénovation...) situées hors du périmètre de l'AVAP.

Pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural, technique ou pour des projets d'inspiration contemporaine possédant une qualité architecturale ou bioclimatique des adaptations aux prescriptions définies ci-dessous peuvent être acceptées.

### **Art 11.1 : Aspect Général**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel, le bâti existant et respectant les objectifs de développement durable.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalets savoyards, haciendas d'inspiration espagnole, pastiche des maisons provençales...)

Conformément aux orientations d'aménagement, la volumétrie des constructions doit être la plus simple possible en s'inspirant des bâtiments traditionnels composé d'un volume principal, couvert d'une toiture à 2 pentes, et d'éventuelles annexes au volume plus restreint

Les démolitions d'immeubles existants sans reconstruction devront être traitées en harmonie et respecter le caractère originel du bâtiment et faire l'objet d'une intégration paysagère.

### **Art 11.2 : Implantation, terrassement, chemin d'accès**

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai/remblai (terrain en pente manifeste)
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

### **Art 11.3 : Les Toitures**

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume.

Les toitures à trois ou quatre pans ou les toits terrasse peuvent être autorisés si des considérations architecturales le justifient. Les toitures en terrasses ou de faible pente et d'un aspect différent sont admises sur les équipements autorisés dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, qui induise des types de toitures spécifiques et adaptés.

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 35 %, sauf impératif, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes de toitures différentes sont admises pour permettre l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques), à condition que ces panneaux soient intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures bac acier laqué de couleur neutre ou d'aspect terre cuite sont autorisées si l'architecture du bâtiment le justifie.

### **Art 11.4: Ouvertures dans les toitures**

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).



### **Art 11.5 : Ouvertures**

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Les percements seront étudiés de façon à rythmer les façades et à privilégier l'éclairage naturel

### **Art 11.6 : Enduits et couleurs de façade :**

Tous les matériaux qui - de par leur nature et les usages locaux – sont destinés à être enduits, doivent l'être avec un mortier d'aspect traditionnel (maçonneries de pierre médiocres, briques de terres cuites creuses, parpaing d'agglomérés de béton, bétons grossiers...).

Les maçonneries de pierres laissées apparentes (appareillages particuliers, pierres taillées destinées à être vues, éléments d'architecture et de modénature en pierre taillées et/ou sculptées) bénéficieront d'un traitement spécial.

L'utilisation de bardages est autorisée et doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. Elles doivent être dans les tonalités neutres. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique, les couleurs des façades devront être en harmonie avec le contexte environnant.

### **Art 11.7 : Vérandas**

Les vérandas peuvent être créées sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant. La section des montants sera la plus fine possible. Les éléments vitrés devront être de dimensions plus hautes que larges.

Les toitures des vérandas peuvent être en tuiles ou d'aspect métallique (zinc, acier). Elles seront en matériaux non réfléchissants et non éblouissants. La couleur blanche est interdite pour les montants et les toitures de vérandas.

### **Art 11.8 : Les clôtures**

Les clôtures doivent présenter un aspect homogène à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

Les murs de clôture sont autorisés sous réserve de ne pas gêner l'écoulement des eaux pluviales.

Un mur technique devra être mis en place à l'entrée principale de l'unité foncière intégrant : boîtes aux lettres, logettes électriques, télécommunication..., conformément aux recommandations des Orientations d'Aménagement.

### **Art 11.9 : Les panneaux solaires, paraboles et climatiseur**

Les panneaux solaires thermiques ou voltaïques sont autorisés si le dispositif est intégré dans le plan de la toiture. La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite.

Les paraboles et antennes seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est proscrite.

Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.