

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNE DE LES TOURETTES



PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. RÉGLEMENT

Vu pour être annexé à notre  
délibération en date de ce jour  
approuvant le PLU,  
Le : 3 septembre 2015

Le Maire,

Pour cople conforme

Le Maire,

P.O.S. APPROUVÉ LE : 30 JUIN 1987

P.O.S. RÉVISÉ LE : 26 MARS 2002

P.L.U. APPROUVÉ LE : 3 septembre 2015

P.L.U. MODIFIE LE 29 OCT. 2018



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>8</b>
Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA	9
Chapitre IV. Règlement applicable à la zone UD	16
Chapitre V. Règlement applicable à la zone UE	22
Chapitre VI. Règlement applicable à la zone UF	27
Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UH	31
Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UL	37
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>41</b>
Chapitre I. Règlement applicable à la zone AU	42
Chapitre I. Règlement applicable à la zone 2AUE	48
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>50</b>
Chapitre I - Règlement applicable à la zone A	51
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>58</b>
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N	59
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>67</b>
<b>LISTE DES ESSENCES PRECONISEES</b>	<b>68</b>
<b>LISTE DES ESSENCES ENVAHISSANTES INTERDITES</b>	<b>69</b>



**TITRE I**  
-  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

## **Article 1 : Champ d'application territorial du règlement**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune des Tourrettes.

## **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols**

1) Les règles générales de l'urbanisme sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. \* 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale, et notamment :

- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU et dont la liste est, le cas échéant, reportée en annexe du règlement. En cas de contrariété des règles, il sera fait application de la règle d'urbanisme la plus sévère
- Les dispositions du Code du Patrimoine et notamment son livre V concernant l'archéologie préventive, les fouilles archéologiques programmées et les découvertes fortuites ainsi que les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive
- Les dispositions du Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement
- Le Règlement Sanitaire Départemental
- Les prescriptions relatives à la sécurité incendie...

## **Article 3 : Droit de Prémption Urbain**

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) a été institué par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2014. Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zone U) et des zones à urbaniser (zone AU), cf. cartographie en annexes.

## **Article 4 : Division du territoire en zones**

### **Les zones urbaines:**

Il s'agit des zones urbanisées. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "U".

**Le PLU de Les Tourrettes distingue plusieurs zones urbaines. Certaines comportent des secteurs :**

- **UA** : zone d'habitat centrale  
*UAa, correspondant au bâti historique*  
*UA1, correspondant au lotissement existant des Lavandins.*
- **UD** : zone résidentielle périphérique moins dense
- **UE** : zone à vocation d'activités  
*UEb, correspondant à la zone d'activités de Belfond.*
- **UF** : zone à vocation d'activités liées à l'autoroute
- **UH** : zone à vocation d'activités hôtelière
- **UL** : zone à vocation de loisir

### **Les zones à urbaniser**

Il s'agit des zones non urbanisées, destinées à l'urbanisation future. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU".

Il existe deux zones:

- **AU** : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat  
*AUa, à vocation de centre-village*
- **2AUE** : zone d'urbanisation future fermée à vocation principale d'activités

### **La zone agricole**

Il s'agit d'une zone d'exploitation des richesses du sol (agricole ou forestière) , dans laquelle les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses.

Elle comporte deux secteurs :

- *Ah, correspondant à des habitations existantes isolées.*
- *Ap, correspondant à la zone agricole incluse dans le périmètre de l'AVAP*
- *Ahp, correspondant à l'habitat diffus inclus dans le périmètre de l'AVAP.*

### **La zone naturelle et forestière**

Il s'agit d'une zone, 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. Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "N".

Cette zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

- *Nb, correspondant au parc du Blomard,*
- *Nc, qui correspond à des constructions à usage d'activités existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,*

- *Nh* qui correspond à des constructions d'habitation existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,
- *Nhp* qui correspond à des constructions existantes comprises dans le périmètre de l'AVAP, dont les règles s'imposent au PLU.
- *Ni*, correspondant à la zone inondable du Blomard
- *Nlp*, à vocation d'activités de loisir, dans le périmètre de l'AVAP,
- *Np*, correspondant aux espaces naturels compris dans le périmètre de l'AVAP, dont les règles s'imposent au PLU.
- *Nvp*, correspondant au Vieux Village compris dans le périmètre de l'AVAP, dont les règles s'imposent au PLU.

#### **Sur les documents graphiques figurent en outre :**

##### **Les emplacements réservés (ER)**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés aux documents graphiques, avec un cartouche en légende qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

##### **Les éléments paysagers remarquables**

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage, naturel ou bâti, identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1.5, doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 5 : Constructions non conformes**

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 6 : Clôtures**

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U conformément au Code de l'Urbanisme.

### **Article 7 : Stationnement des caravanes**

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable prévue à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 8 : Adaptation du règlement**

En application de l'article L.123-1 al. 8, le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes. Aucun autre motif n'est admis. Seuls les articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.



## **Article 9 : Reconstruction à l'identique**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement, dès lors que ledit bâtiment a été régulièrement édifié.

Ce droit à reconstruire reste soumis néanmoins à l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli est autorisée conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

## **Article 10 : modalité d'application du règlement en cas de division de terrains**

### **Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme**

Les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété, copropriété ou en jouissance. Dans le cas d'un terrain bâti issu d'une division, celle-ci ne devra pas aggraver une non-conformité au regard des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

## **Article 11: zones à risque**

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les **risques naturels**, pour toute autorisation d'urbanisme déposée en zone inondable, la consultation du pôle Risque de la DDT est nécessaire.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral, les dispositions suivantes doivent être prises afin de limiter les risques liés à l'inondation et l'érosion des berges :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie locale et de la géologie.

Concernant les **risques technologiques**, la commune est concernée par des secteurs de risques technologiques liés à la canalisation SPMR qui traverse son territoire et qui génère :

- des zones de dangers graves pour la vie humaine où sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère et de la 3ème catégorie;
- des zones de danger très graves pour la vie humaine où sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes ».

## **Article 12 : rappels réglementaires**

Dans les dispositions réglementaires établies ci-après, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 du règlement de chaque zone sont autorisées, à moins qu'elles ne soient soumises à des conditions particulières au titre de l'article 2 du règlement de chacune des zones.

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et qui ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

L'implantation des habitations légères de loisirs telles que définies à l'article R111-31 est réglementée par les articles R111-32, R111-32-1 et R111-34-2.

L'implantation des résidences mobiles de loisirs telles que définies à l'article R111-33 est réglementée par les R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes telles que définies à l'article R111-37 est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire). Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-42 et R111-43. sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

## **Article 13 : prescriptions acoustiques**

Dans les zones de bruit identifiées en annexe du plan local d'urbanisme au titre de l'article R123-13 13° du Code de l'Urbanisme, les constructions devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions des arrêtés du 30 mai 1996 (pour les bâtiments d'habitation) et du 25 avril 2003 (pour les bâtiments d'enseignement, les établissements de santé et les hôtels).

## **Article 14 : réseaux**

Par "*réseaux secs*", il faut entendre : câble, fibre, alimentation électrique.

Par "*eaux pluviales*", il faut entendre : la collecte des eaux des surfaces imperméabilisées (eaux de toiture, terrasses), la collecte des eaux de ruissellement (voirie, parking, zone de stockage), la vidange des piscines.

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

# Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

\*  
\*   \*  
\*

*Il s'agit du centre village de la commune.*

*Cette zone comporte deux secteurs :*

- *UAa, correspondant au bâti historique*
- *UA1, correspondant au lotissement existant des Lavandins.*

*Cette zone est couverte par le PPRI.*

## **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **Article UA 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions suivantes :
  - Les constructions agricoles
  - Les constructions à vocation industrielle
  - Les entrepôts
  - Les carrières
  - Les habitations légères de loisir
  - Les activités artisanales non compatibles avec la destination principale de la zone
  
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
  - Les parcs résidentiels de loisirs
  - Les caravanes isolées
  - Les dépôts divers
  - Les parcs éoliens

### **Article UA 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

- Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone et nécessaire en la mise en œuvre d'une autorisation d'urbanisme qui devra les mentionner.
- Les constructions à usage artisanal, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les dépendances, à raison de deux maximum par unité foncière

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

Aucun nouvel accès sur la RN 7 ne sera autorisé.

Sur les routes départementales, un seul accès par opération groupée sera autorisé.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur des voies doit permettre le croisement de deux véhicules.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique de réaliser une voie traversante.

### **Article UA 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

#### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants.

*Dans le secteur UAI*, les aménagements réalisés devront respecter les surfaces actives définies pour chaque lot dans le dossier Loi sur l'Eau.

Ces éléments techniques sont présentés dans les annexes sanitaires du PLU.

### Réseaux secs

Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisé en réseau souterrain.

## **Article UA 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Dans le cas d'un alignement de fait constitué par les constructions voisines, la construction envisagée devra respecter le même recul.

Des reculs pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des motifs de sécurité.

Dans le secteur *UAa*, les constructions seront implantées à l'alignement sur rue ou avec un recul maximum de 5 mètres. En cas de recul, la limite d'emprise publique devra être matérialisée par un mur maçonné d'une hauteur minimum de 1,20 mètre.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abri de voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 m ( $H/2 \geq 3$  m).

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

A moins d'être accolées, les constructions devront s'implanter à une distance de 3 mètres minimum.

## **Article UA 9 - emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UA 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel (avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement) au centre de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 4 mètres au faîtage.

En *UAI*, la modification de la hauteur des constructions existantes est interdite.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Façades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges.





### **Menuiseries/ serrureries :**

Les menuiseries des constructions seront composées dans leur proportion, leurs rythmes, leurs dessins, leurs matériaux conformément aux dispositions de l'architecture traditionnelles. Les menuiseries changées seront ainsi :

- soit d'un dessin identique, pour celles présentant un caractère patrimonial
- soit d'un dessin inspiré des formes anciennes (dans le respect des proportions)

Les éléments de serrureries anciennes (loquet, heurtoirs, entrée de serrure, pentures, fiches etc...) devront être préservés et conservés in situ.

### **Couronnement :**

Les couronnements traditionnels seront entretenus et restaurés conformément aux dispositions traditionnelles : ils ne pourront être modifiés dans leur forme et leurs percements sauf pour l'accueil de dispositifs permettant une amélioration énergétique avérée de la construction, ne pouvant être installés ailleurs sur la parcelle.

En cas d'impossibilité d'installer les panneaux solaires ailleurs, ils seront regroupés sur un pan de couverture et seront de type encastré.

### **Extensions :**

Des extensions aux constructions existantes pourront être acceptées :

- elles devront présenter des dimensions inférieures aux volumes existants, la façade principale du bâtiment existant devant demeurer le volume le plus important.

- Les extensions devront soit :

- utiliser une écriture architecturale compatible avec celle de l'architecture traditionnelle, dans ses rythmes, proportions, matériaux.

- Utiliser une écriture architecturale résolument contemporaine inscrivant le bâtiment dans une logique durable.

Toutefois, la conception de ces immeubles orientés vers la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Ainsi, les élévations seront traitées avec sobriété, suivant un schéma géométrique simple : axes verticaux et horizontaux. Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

## **Article UA 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usage d'habitation : 2 places par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.
- hôtel : 1 place par 35m<sup>2</sup> de surface de plancher
- restaurant : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique).
- commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente
- bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher.
- artisanat : adapté au besoin de l'établissement
- équipements : adapté au besoin de l'équipement. L'aire de stationnement devra prévoir un espace réservé au garage des vélos.

## **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

Excepté dans les secteurs *UAa* et *UAI*, 50% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie seront comptés comme espaces verts.

Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).

## Chapitre IV. Règlement applicable à la zone UD

\*

\* \* \*

*Zone d'habitat résidentiel peu dense.*

*Cette zone est couverte par le PPRi.*

*Elle est également concernée par la servitude du Pipe-line Méditerranée-Rhône.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UD 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions suivantes :
  - Les entrepôts commerciaux
  - Les constructions agricoles
  - Les constructions à vocation industrielle
  - Les carrières
  - Les habitations légères de loisir
  - Les activités artisanales non compatibles avec la destination principale de la zone
  
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
  - Les parcs résidentiels de loisir
  - Les caravanes isolées
  - Les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement
  - Les parcs éoliens

#### **Article UD 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

- Les dépendances, à raison de deux maximum par unité foncière
- Les affouillements ou les exhaussements de sol nécessaires à la construction
- Les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement s'intègre à l'environnement
- L'artisanat, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur des voies doit permettre le croisement de deux véhicules.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique de réaliser une voie traversante.

### **Article UD 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

#### **Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants.

### **Réseaux divers**

Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisés en réseau souterrain.

### **Article UD 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **Article UD 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Dans le cas d'un alignement de fait constitué par les constructions voisines, la construction envisagée devra respecter le même recul.

Des reculs pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes pour des motifs de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abri de voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

### **Article UD 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 m ( $H/2 \geq 3$  m).

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

A moins d'être accolées, les constructions devront s'implanter à une distance de 3 mètres minimum.

### **Article UD 9 - emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UD 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel (avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement) au centre de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage. Toutefois l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à 8 mètres est autorisée.

La hauteur maximale des dépendances est fixée à 4 mètres au faîtage.

## **Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Façades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal ou romane vieilles, excepté pour les équipements collectifs qui doivent pouvoir se distinguer de l'ensemble du tissu bâti. Les couleurs rouges ou brunes sont exclues.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

Les toitures terrasses sont autorisée en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Sur rue, elles devront prendre la forme d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum (calculé à partir du terrain naturel), surmonté d'un grillage et éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'un grillage doublée d'une haie vive.

Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme d'un mur plein. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres sèches devront être obligatoirement enduites.

### **Divers**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

### **Bâtiments repérés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme**

Les bâtiments devront être restaurés dans des conditions architecturales et techniques permettant leur entretien, restauration et mise en valeur patrimoniale.

A l'occasion de restaurations, ravalement, travaux...le plus grand soin sera apporté :

- au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine
- aux procédés et techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.

Les éléments caractéristiques exprimant leur typologie architecturale (épiderme, décors et modénatures, menuiseries, serrureries, éléments de couronnement tels que corniche et génoises) ne pourront être altérés et déposés et devront être entretenus.

#### **Percements :**

Les percements de façade ne pourront être modifiés ni dans leur rythme sur la façade, ni dans leur forme et proportion.

En cas de bouchement même partiel pour des raisons techniques permettant une amélioration énergétique avérée de la construction, la partie occultée sera couverte en façade par un élément de menuiserie traditionnel (volet en bois peint).

#### **Menuiseries/ serrureries :**

Les menuiseries des constructions seront composées dans leur proportion, leurs rythmes, leurs dessins, leurs matériaux conformément aux dispositions de l'architecture traditionnelles. Les menuiseries changées seront ainsi :

- soit d'un dessin identique, pour celles présentant un caractère patrimonial
- soit d'un dessin inspiré des formes anciennes (dans le respect des proportions)

Les éléments de serrureries anciennes (loquet, heurtoirs, entrée de serrure, pentures, fiches etc...) devront être préservés et conservés in situ.

#### **Couronnement :**

Les couronnements traditionnels seront entretenus et restaurés conformément aux dispositions traditionnelles : ils ne pourront être modifiés dans leur forme et leurs percements sauf pour l'accueil de dispositifs permettant une amélioration énergétique avérée de la construction, ne pouvant être installés ailleurs sur la parcelle.

En cas d'impossibilité d'installer les panneaux solaires ailleurs, ils seront regroupés sur un pan de couverture et seront de type encastré.

### **Extensions :**

Des extensions aux constructions existantes pourront être acceptées :

- elles devront présenter des dimensions inférieures aux volumes existants, la façade principale du bâtiment existant devant demeurer le volume le plus important.
- Les extensions devront soit :
  - utiliser une écriture architecturale compatible avec celle de l'architecture traditionnelle, dans ses rythmes, proportions, matériaux.
  - Utiliser une écriture architecturale résolument contemporaine inscrivant le bâtiment dans une logique durable.

Toutefois, la conception de ces immeubles orientés vers la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Ainsi, les élévations seront traitées avec sobriété, suivant un schéma géométrique simple : axes verticaux et horizontaux. Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

### **Article UD 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usages d'habitation : 2 places par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>. Les maisons isolées devront comporter un espace privatif non clos (PPNC) susceptible d'accueillir un véhicule au minimum.
- hôtel : 1 place par 35m<sup>2</sup> de surface de plancher
- restaurant : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique).
- commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente
- bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher.
- artisanat : adapté au besoin de l'établissement
- équipements : adapté au besoin de l'établissement. L'aire de stationnement devra prévoir un espace réservé au garage des vélos.

### **Article UD 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

50% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie seront comptés comme espaces verts.

Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).



## Chapitre V. Règlement applicable à la zone UE

\*  
\*   \*  
\*

*Zone urbanisée à vocation d'activités économiques.*

*Elle comporte un secteur UEb, correspondant à la zone d'activités de Belfond.*

*Cette zone est concernée par le PPRI.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UE 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les hôtels,
- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les commerces alimentaires de détail

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les caravanes isolées, maisons-mobiles et les camping-cars
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts divers,
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeu et de sport

#### **Article UE 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

- les aires de stationnement, à condition qu'elles s'insèrent discrètement dans le paysage.
- les bureaux s'il sont directement liés à une activité présente dans la zone.
- Les dépôts de matériaux, à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés ou indispensable à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions à usage industriel, à condition d'être compatibles avec le voisinage.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique. La largeur des voies doit permettre le croisement de deux véhicules.

Sont interdits les accès par le chemin rural Sud et les accès directs à la RN7.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre le croisement des véhicules lourds.

### **Article UE 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

#### **Eaux usées**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière par tous dispositifs appropriés. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants.

L'évacuation des eaux de ruissellement (voirie, parking et aire de stockage) doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **Réseaux divers**

Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisés en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article UE 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UE 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans les cas d'exception précités, le retrait des constructions sera compris entre 0 et 5 mètres. En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le secteur *UEb*, les constructions seront implantées sur chaque lot conformément aux reculs prévus au document graphique (plan de zonage). Elles devront respecter une implantation comprise entre l'alignement et 14 mètres.

## **Article UE 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 5 mètres au minimum.

Dans le secteur *UEb*, les constructions seront implantées sur chaque lot conformément aux reculs prévus au document graphique (plan de zonage).

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

Non réglementé

## **Article UE 9 - emprise au sol**

Dans le secteur *UEb*, les constructions seront implantées sur chaque lot conformément aux reculs prévus au document graphique (plan de zonage).

## **Article UE 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

Les constructions ne pourront excéder 8 mètres hors tout, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Dans le secteur *UEb*, pour les terrains situés en front de RN7, les constructions devront présenter une harmonie de hauteur à 4 mètres au dessus du niveau de la RN7.

## **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Façades:**

Les façades des nouvelles constructions devront s'intégrer dans l'environnement bâti.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Toitures:**

Les toitures devront présenter une pente maximum de 10%.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées qu'en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme d'un grillage de couleur verte. Il pourra être doublé d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,50 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

### **Divers :**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article UE 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

- Commerces : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de vente. Elle doit comprendre un espace réservé au garage des vélos.
- Industrie, artisanat : 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elle doit comprendre un espace réservé au garage des vélos.
- Entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Bureaux : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Article UE 13 - Espaces libres et plantations**

30% minimum de la surface de l'unité foncière devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Dans le secteur *UEb*, les constructions seront implantées sur chaque lot conformément aux reculs prévus au document graphique (plan de zonage).

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

En limite de zone, la plantation d'arbres de haute tige d'essence locale doit être réalisée.

Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).

## Chapitre VI. Règlement applicable à la zone UF

\*  
\*   \*   \*

*Zone d'activité liée à l'autoroute.*

*Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques par des inondations.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UF 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les hôtels,
- Les constructions agricoles
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à vocation industrielle et artisanales
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de stationnement de véhicules

Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les caravanes isolées, maisons-mobiles et les camping-cars
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions

#### **Article UF 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

A conditions d'être nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier :

- les affouillements et exhaussements du sol
- les installations, y compris classées
- les équipements collectifs
- les bureaux
- les commerces

A condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et du paysage :

- Les aires de stationnement ouvertes au public, pouvant contenir au moins 10 véhicules

Dans les secteurs concernés par l'aléa inondation, le premier plancher habitable des constructions et installations autorisées devra être situé au dessus du niveau de la crue de référence indiquée par DDT de la Drôme, pôle risque.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UF 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur des voies doit permettre le croisement de deux véhicules.

### **Article UF 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

#### **Eaux usées**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière par tous dispositifs appropriés. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants. L'évacuation des eaux de ruissellement (voirie, parking et aire de stockage) doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **Article UF 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UF 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A condition de ne pas compromettre la sécurité publique, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abri de voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UF 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 5 m ( $H/2 \geq 5$  m).

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

Non réglementé

## **Article UF 9 - emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UF 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée.



## **Article UF 11 - Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Article UF 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## **Article UF 13 - Espaces libres et plantations**

L'espace compris entre les voies et les bâtiments, ainsi que la marge d'isolement en limite de zone, doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

En limite de zone, la plantation d'arbres de haute tige d'essence locale doit être réalisée.

Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).

## Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UH

\*  
\*   \*  
\*

*Zone urbanisée à vocation hôtelière et touristique.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UH 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions suivantes :
  - Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas visés à l'article 2
  - Les constructions agricoles
  - Les constructions à vocation industrielle et artisanale
  - Les entrepôts commerciaux
  - Les carrières
  - Les habitations légères de loisirs
  
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
  - Les caravanes isolées, maisons-mobiles et les camping-cars
  - Les dépôts divers
  - Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
  - Les parcs résidentiels de loisirs

#### **Article UH 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

- À condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - les constructions à usage d'habitation et de bureau, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - les constructions à usage de stationnement de véhicules.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à la condition que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- les installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UH 3 - accès et voirie**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Aucun accès ne devra s'effectuer directement sur la RN7.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur des voies doit permettre le croisement de deux véhicules.

### **Article UH 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

#### **Eaux usées**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière par tous dispositifs appropriés. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants. L'évacuation des eaux de ruissellement (voirie, parking et aire de stockage) doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### Réseaux divers

Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisés en réseau souterrain.

## **Article UH 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UH 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abri de voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

## **Article UH 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 4 m ( $H/2 \geq 4$  m).

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

Non réglementé

## **Article UH 9 - emprise au sol**

Non réglementé

## **Article UH 10 - hauteur des constructions**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage.  
La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 15 mètres au faîtage.

## **Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme d'un grillage de couleur verte. Il pourra être doublé d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,50 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

### **Divers :**

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

### **Bâtiments repérés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme**

Les bâtiments devront être restaurés dans des conditions architecturales et techniques permettant leur entretien, restauration et mise en valeur patrimoniale.

A l'occasion de restaurations, ravalement, travaux... le plus grand soin sera apporté :

- au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine
- aux procédés et techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.

Les éléments caractéristiques exprimant leur typologie architecturale (épiderme, décors et modénatures, menuiseries, serrureries, éléments de couronnement tels que corniche et génoises) ne pourront être altérés et déposés et devront être entretenus.

### **Percements :**

Les percements de façade ne pourront être modifiés ni dans leur rythme sur la façade, ni dans leur forme et proportion.

En cas de bouchement même partiel pour des raisons techniques permettant une amélioration énergétique avérée de la construction, la partie occultée sera couverte en façade par un élément de menuiserie traditionnel (volet en bois peint).

#### **Menuiseries/ serrureries :**

Les menuiseries des constructions seront composées dans leur proportion, leurs rythmes, leurs dessins, leurs matériaux conformément aux dispositions de l'architecture traditionnelles. Les menuiseries changées seront ainsi :

- soit d'un dessin identique, pour celles présentant un caractère patrimonial
- soit d'un dessin inspiré des formes anciennes (dans le respect des proportions)

Les éléments de serrureries anciennes (loquet, heurtoirs, entrée de serrure, pentures, fiches etc...) devront être préservés et conservés in situ.

#### **Couronnement :**

Les couronnements traditionnels seront entretenus et restaurés conformément aux dispositions traditionnelles : ils ne pourront être modifiés dans leur forme et leurs percements sauf pour l'accueil de dispositifs permettant une amélioration énergétique avérée de la construction, ne pouvant être installés ailleurs sur la parcelle.

En cas d'impossibilité d'installer les panneaux solaires ailleurs, ils seront regroupés sur un pan de couverture et seront de type encastré.

#### **Extensions :**

Des extensions aux constructions existantes pourront être acceptées :

- elles devront présenter des dimensions inférieures aux volumes existants, la façade principale du bâtiment existant devant demeurer le volume le plus important.
- Les extensions devront soit :
  - utiliser une écriture architecturale compatible avec celle de l'architecture traditionnelle, dans ses rythmes, proportions, matériaux.
  - Utiliser une écriture architecturale résolument contemporaine inscrivant le bâtiment dans une logique durable.

Toutefois, la conception de ces immeubles orientés vers la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Ainsi, les élévations seront traitées avec sobriété, suivant un schéma géométrique simple : axes verticaux et horizontaux. Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

## **Article UH 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

- hôtel : 1 place par 35m<sup>2</sup> de surface de plancher
- restaurant : 1 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique).
- commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente

La surface de stationnement prévue pour les vélos devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher du bâtiment.

### **Article UH 13 - Espaces libres et plantations**

30 % de l'unité foncière devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour six places de stationnement sur la surface totale du parking.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).

## Chapitre VII. Règlement applicable à la zone UL

\*  
\*   \*  
\*

*Zone urbanisée à vocation de loisir.*

### **SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **Article UL 1 - occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **Article UL 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

- les équipements sportifs, à condition de ne pas entraîner de nuisance pour le voisinage
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.
- les bureaux et services s'ils sont directement liés à une activité déjà présente dans la zone.
- les aires de stationnement ouvertes au public, à la condition que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

### **SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UL 3 - accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.



### **Article UL 13 - Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement sur la surface totale du parking.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).

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

# Chapitre I. Règlement applicable à la zone AU

\*

\* \*

*La zone AU est une zone peu ou pas équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Elle comporte un secteur AUa, à vocation de centre-village*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION**

### **DU SOL**

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

- Les constructions suivantes :
  - les constructions agricoles
  - les constructions à vocation industrielle
  - les carrières
  - les entrepôts commerciaux
  - les habitations légères de loisir
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les garages collectifs de caravanes
  - les parcs d'attractions
  - les dépôts de véhicules
  - les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
  - les parcs résidentiels de loisir
  - les caravanes isolées
  - les dépôts divers à l'exception de ceux implantés préalablement à l'entrée en vigueur du présent règlement

#### **Article AU 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

**Les occupations du sol décrites ci après peuvent être autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :**

- le réseau d'eau de caractéristique suffisante pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement
- le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

**Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné ou être réalisées par tranches. Dans le cas de réalisation par tranche, elles ne devront pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.**

**Sont autorisés à ces conditions :**

- les constructions à vocation d'habitation
- les dépendances, dans la limite de 2 par habitation
- les constructions hôtelières
- les constructions commerciales
- les équipements collectifs
- les bureaux et services
- les annexes nécessaires aux constructions précitées, et les dépendances dans la limite de deux par unité foncière
- les aires de sports, de jeux, de loisirs
- les aires de stationnement, dès lors que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- les ouvrages réalisés dans un but d'intérêt général
- les constructions artisanales, à condition que ces constructions, par leur importance ou leur fonctionnement, ne soient pas incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et équipements précités.

**Les constructions et installations autorisées devront respecter les OAP n°1 et n°2.**

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU 3 – Accès et voiries**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne ou un risque pour la circulation publique.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique de réaliser une voie traversante et spécification contraire dans les orientations d'aménagement.

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

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Défense contre l'incendie :**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants, exceptée lorsqu'une convention a été signée avec la Commune compétente en la matière.

### **Réseaux divers :**

Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisées en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

## **Article AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En AU (hors secteur AUa), les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, l'aménagement des constructions existantes comprises entre l'alignement et le recul imposé est autorisé.

Le long de la RN 7, les constructions seront implantées dans une bande comprise entre l'alignement sur voie et un recul maximum 20 mètres. En cas de recul, la limite d'emprise publique devra être matérialisée par un mur maçonné d'une hauteur minimum de 1,20 mètre.

En AUa (secteur concerné par l'OAP n°1), les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres, hors implantation particulière déterminée dans l'orientation d'aménagement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite sera au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 m ( $H/2 \geq 3$  m).

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

A moins d'être accolées, les constructions devront s'implanter à une distance de 3 mètres minimum.

### **Article AU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article AU 10 – Hauteur maximale**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

En AU, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

En AUa, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

### **Article AU 11 – Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée dans l'expression des volumes et dans l'utilisation de matériaux innovants, les bâtiments à édifier devront respecter les prescriptions suivantes :

#### **Composition générale :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une harmonie d'aspect et de matériaux, pour ne pas nuire à la bonne économie de la construction et faciliter son intégration dans l'environnement immédiat et le paysage local.

### **Façades :**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Ouvertures :**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. Les ouvertures en façades sur rue doivent être plus hautes que larges.

Cette condition n'est pas exigée dans le cas de grand portail sur rue, de devanture commerciale ou artisanale.

### **Toitures :**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal ou romane vieilles. Les couleurs rouges ou brunes sont exclues.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les annexes et les dépendances.

Les toitures terrasses sont autorisée en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures :**

En limite de RN7 :

- Dans le secteur AUa, un front bâti constitué de bâtiments ou de murs doit être réalisé ;
- En dehors du secteur AUa, une clôture, n'excédant pas 2m de hauteur (calculée à partir du terrain naturel) et composée d'un mur maçonné de 1,20m de hauteur minimum surmonté éventuellement d'un grillage ou d'une grille, doit être réalisée en cas de recul de la construction par rapport à la voie. Elle sera obligatoirement doublée d'une haie vive.

En limite des autres emprises publiques, les clôtures n'excéderont pas 2m de hauteur (calculée à partir du terrain naturel) et seront composées d'un mur maçonné de 0,80 m de hauteur maximum (calculée à partir du terrain naturel), éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, et doublée d'une haie vive obligatoire.

Sur les autres limites, elles pourront prendre la forme d'un mur plein. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Les clôtures maçonnées qui ne sont pas réalisées en pierres devront être obligatoirement enduites.

Pour les constructions à usage d'activités, une grille métallique d'une hauteur supérieure peut être autorisée pour des raisons de sécurité.

### Divers :

Les coffrets de réseaux, les boîtes à lettre, les climatiseurs ou tout autre élément équivalent seront positionnés de manière à ne faire aucune saillie par rapport au nu du mur ou de l'élément formant clôture.

## **Article AU 12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les besoins minimum sont fixés comme suit :

- constructions à usages d'habitation : 2 places par logement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>.
- hôtel : 1 place par 35m<sup>2</sup> de surface de plancher
- restaurant : 1 places pour 10 m<sup>2</sup> de salle (il n'y a pas de cumul en cas d'hôtel-restaurant, la réglementation générant le plus grand nombre de places s'applique).
- commerce : 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de vente. L'aire de stationnement devra prévoir un espace réservé au garage des vélos.
- bureau : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher.
- artisanat : adapté au besoin de l'établissement
- équipements : adapté au besoin de l'établissement. L'aire de stationnement devra prévoir un espace réservé au garage des vélos.

## **Article AU 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour quatre places de stationnement.

30% minimum de la surface de l'unité foncière ou de l'opération devront être traités en espaces verts, hors servitude de voirie existante sur le terrain d'assiette de tout projet.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie végétalisés seront comptés comme espaces verts.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).



# Chapitre I. Règlement applicable à la zone 2AUE

\*

\* \*

*La zone 2AUE est une zone peu ou non équipée, réservé aux activités économiques.  
La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.*

*Cette zone est concernée par le PPRI.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 2AUE 1 – Occupations et utilisations du Sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUE 2 ci-dessous.

### **Article 2AUE 2 – Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

Les installations et ouvrages techniques à usage d'infrastructures à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 2AUE 3 – Accès et voiries**

Non réglementé

### **Article 2AUE 4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé

### **Article 2AUE 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé

## **Article 2AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En dehors des marges de recul déterminées au plan de zonage, toute construction doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation.

## **Article 2AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives de 5 mètres au minimum.

## **Article 2AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article 2AUE 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article 2AUE 10 – Hauteur maximale**

Non réglementé

## **Article 2AUE 11 – Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **Article 2AUE 12 – Stationnement des véhicules**

Non réglementé

## **Article 2AUE 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé

**TITRE IV**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

# Chapitre I - Règlement applicable à la zone A

\*

\* \* \*

*Il s'agit d'une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Cette zone est concernée par le PPRi.*

*Elle comporte trois secteurs :*

- *Ah, d'habitat diffus*
- *Ap, correspondant aux espaces agricoles compris dans le périmètre de l'AVAP, dont les règles s'imposent au PLU.*
- *Ahp, correspondant à l'habitat diffus compris dans le périmètre de l'AVAP, dont les règles s'imposent au PLU.*

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article A1 – Occupations et utilisations du Sol interdites**

- Les constructions à vocation :
  - d'habitation et leurs dépendances (sauf celles visées à l'article 2)
  - hôtelières
  - de bureau et services
  - de commerce et d'entrepôts
  - d'équipement
  - industrielle et artisanale
  - Les carrières
  - Les habitations légères de loisir
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les parcs d'attractions
  - Les dépôts de véhicules
  - Les terrains de camping, de caravanage et ceux destinés à la réception des camping-cars
  - Les parcs résidentiels de loisir
  - Les caravanes isolées
  - Les dépôts non agricoles

## **Article A 2 - occupations et utilisations admises sous condition**

### ***Dans la zone A et le secteur Ap :***

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition de ne pas dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'habitation et qu'en l'absence de réseau un assainissement autonome adapté soit mis en place.

- A condition d'être lié au logement de l'exploitant :

- les dépendances bâties, dans la limite de 2, d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise. Elles devront d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale (centre théorique de la construction). En cas d'impossibilité technique, elles devront être situées à proximité immédiate.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

### ***Dans les secteurs Ah et Ahp :***

- l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes et leur extension de 30% maximum de la surface initiale de la construction et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- les dépendances, dans la limite d'une par unité foncière et de 20 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher. Elles devront d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale (centre théorique de la construction). En cas d'impossibilité technique, elles devront être situées à proximité immédiate.

- les piscines

- la reconstruction à l'identique

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 - accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et à la réglementation incendie en vigueur.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

## **Article A 4 - desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **Défense contre l'incendie:**

L'implantation des constructions et installations devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant la lutte contre l'incendie.

### **Eaux usées**

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière. Les clôtures devront permettre le passage des eaux de ruissellement. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants.

### **Réseaux divers**

Dans les secteurs *Ap* et *Ahp*, les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisés en réseau souterrain.

## **Article A 5 - caractéristiques des terrains**

L'unité foncière devra présenter une surface minimum de 1000 m<sup>2</sup>. Cette surface est portée à 4000 m<sup>2</sup> en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

## **Article A 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale au recul indiqué au plan, compté à partir de l'axe de la voie.

A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou

de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans les secteurs *Ap* et *Ahp*, la servitude liée au patrimoine (AVAP) s'impose. Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de l'AVAP sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

### **Article A 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul, les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la distance de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H \geq 4m$ ).

Dans les secteurs *Ap* et *Ahp*, la servitude liée au patrimoine (AVAP) s'impose. Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de l'AVAP sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

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

Dans les secteurs *Ah* et *Ahp*, la construction d'une dépendance sera implantée dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale (centre théorique de la construction). Cette distance est portée à 30 mètres pour les piscines.

Dans les secteurs *Ap* et *Ahp*, la servitude liée au patrimoine (AVAP) s'impose. Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de l'AVAP sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

### **Article A 9 - emprise au sol**

Dans les secteurs *Ah* et *Ahp*, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40% de la surface de l'unité foncière.

### **Article A 10 - hauteur des constructions**

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur au faîtage des autres constructions est limitée à 10 mètres par rapport au terrain naturel, sauf impératifs justifiables pour des raisons techniques.

### **Article A 11 – Aspect extérieur des constructions**

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs *Ap* et *Ahp*, la servitude liée au patrimoine (AVAP) s'impose. Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de l'AVAP sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

### **1. Bâtiments d'activités agricoles**

L'emploi de matériaux brut est autorisé (pierres, bois naturel non vernis...). Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les façades doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les clôtures seront constituées de haies vives et/ou, en limite séparative latérales, de grillages de hauteur maxi 2.00 m.

### **2. Habitations**

#### **Composition générale:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

#### **Façades:**

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite. Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

#### **Ouvertures:**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

#### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal vieilles ou romanes.

Les toitures terrasses sont autorisée en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

#### **Clôtures:**

En cas de clôtures, celles-ci devront prendre la forme d'un grillage doublée d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Hormis les clôtures en pierres, les murs pleins maçonnés sont interdits.

#### **Bâtiments repérés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme**

Les bâtiments devront être restaurés dans des conditions architecturales et techniques permettant leur entretien, restauration et mise en valeur patrimoniale.

A l'occasion de restaurations, ravalement, travaux...le plus grand soin sera apporté :

- au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine



- aux procédés et techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.

Les éléments caractéristiques exprimant leur typologie architecturale (épiderme, décors et modénatures, menuiseries, serrureries, éléments de couronnement tels que corniche et gènoises) ne pourront être altérés et déposés et devront être entretenus.

#### **Percements :**

Les percements de façade ne pourront être modifiés ni dans leur rythme sur la façade, ni dans leur forme et proportion.

En cas de bouchement même partiel pour des raisons techniques permettant une amélioration énergétique avérée de la construction, la partie occultée sera couverte en façade par un élément de menuiserie traditionnel (volet en bois peint).

#### **Menuiseries/ serrureries :**

Les menuiseries des constructions seront composées dans leur proportion, leurs rythmes, leurs dessins, leurs matériaux conformément aux dispositions de l'architecture traditionnelles. Les menuiseries changées seront ainsi :

- soit d'un dessin identique, pour celles présentant un caractère patrimonial
- soit d'un dessin inspiré des formes anciennes (dans le respect des proportions)

Les éléments de serrureries anciennes (loquet, heurtoirs, entrée de serrure, pentures, fiches etc...) devront être préservés et conservés in situ.

#### **Couronnement :**

Les couronnements traditionnels seront entretenus et restaurés conformément aux dispositions traditionnelles : ils ne pourront être modifiés dans leur forme et leurs percements sauf pour l'accueil de dispositifs permettant une amélioration énergétique avérée de la construction, ne pouvant être installés ailleurs sur la parcelle.

En cas d'impossibilité d'installer les panneaux solaires ailleurs, ils seront regroupés sur un pan de couverture et seront de type encastré.

#### **Extensions :**

Des extensions aux constructions existantes pourront être acceptées :

- elles devront présenter des dimensions inférieures aux volumes existants, la façade principale du bâtiment existant devant demeurer le volume le plus important.
- Les extensions devront soit :
  - utiliser une écriture architecturale compatible avec celle de l'architecture traditionnelle, dans ses rythmes, proportions, matériaux,
  - Utiliser une écriture architecturale résolument contemporaine inscrivant le bâtiment dans une logique durable.

Toutefois, la conception de ces immeubles orientés vers la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Ainsi, les élévations seront traitées avec sobriété, suivant un schéma géométrique simple : axes verticaux et horizontaux. Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

## **Article A 12 - Stationnement**

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

## **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).

**TITRE V**  
-  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

## Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

\*  
\*   \*  
\*

*La zone N est une zone naturelle, peu ou pas desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.*

*Elle comporte les secteurs suivants :*

- *Nb, correspondant au parc du Blomard ;*
- *Nc, correspondant aux activités commerciales et industrielles isolées existantes ;*
- *Nh qui correspond à des constructions existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité ;*
- *Nhp qui correspond à des constructions existantes comprises dans le périmètre de l'AVAP, dont les règles s'imposent au PLU ;*
- *Ni, correspondant à la zone inondable du Blomard ;*
- *Nlp, à vocation d'activités de loisir, compris dans le périmètre de l'AVAP ;*
- *Np, correspondant aux espaces naturels compris dans le périmètre de l'AVAP, dont les règles s'imposent au PLU ;*
- *Nvp, correspondant au Vieux Village compris dans le périmètre de l'AVAP, dont les règles s'imposent au PLU.*

*Cette zone est concernée par le PPRI.*

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article N1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites**

- Les constructions suivantes:
  - à vocation de bureau
  - hôtelière
  - les constructions agricoles
  - les constructions à usage de stationnement de véhicules
  - les carrières
  - les habitations légères de loisirs
  
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les caravanes isolées
  - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
  - les parcs résidentiels de loisirs
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes
  - les dépôts divers
  - les parcs d'attraction

## **Article N2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition**

### **Sont admises les occupations et utilisations du sol sous condition :**

**Dans toute la zone N, y compris les secteurs :**

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général et dont la localisation ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques
- les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions autorisés.

**Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs, et sous réserve d'une parfaite intégration dans le site, les constructions et installations suivantes :**

- les travaux et aménagements légers liés aux activités de découverte de la nature.
- les ouvrages nécessaires à l'extension et à l'exploitation du cimetière

**Dans le domaine public concédé de la C.N.R., sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement des installations de la C.N.R.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs.
- les équipements collectifs, à condition de ne pas compromettre la vocation de cette zone

**Uniquement dans le secteur Nb, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :**

- les équipements collectifs
- les aires de jeux et de sport

**Uniquement dans le secteur Nc, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :**

- l'aménagement des constructions à usage d'activités existantes et leur extension de 30% maximum de la surface initiale de la construction et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- la reconstruction à l'identique

**Uniquement dans les secteurs Nh et Nhp, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :**

- l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes et leur extension de 30% maximum de la surface initiale de la construction et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les dépendances, dans la limite d'une par unité foncière et de 20 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale (centre théorique de la construction).
- les piscines
- la reconstruction à l'identique

Uniquement dans le secteur *Nlp*, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement et sans nuisance sonore pour le voisinage :

- l'aménagement des constructions existantes et leur extension de 30% maximum de la surface initiale de la construction.
- les dépendances, dans la limite de 2 par unité foncière et de 30 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, à condition d'être implantées dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale (centre théorique de la construction).
- les aires de stationnement et les aires de jeux et de sport à condition qu'elles ne créent pas de surfaces imperméabilisées.

Uniquement dans le secteur *Nvp*, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement :

- la reconstruction à l'identique du vieux village
- les constructions à usage d'habitation et de dépendances

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 – Accès et voiries**

#### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès sur la voie publique doit être aménagé en prenant en compte les problèmes de visibilité et de recul.

#### **Voirie :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux préconisations du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **Article N4 - Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur.

### **Eaux usées**

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au-dit réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération ou l'unité foncière. Les clôtures devront permettre le passage des eaux de ruissellement. Aucun rejet ne devra avoir lieu sur la voie et sur les fossés publics existants.

### **Réseaux divers**

Les lignes d'alimentation par câble à construire sur le domaine public ou privé doivent être réalisés en réseau souterrain, ou, le cas échéant, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.

## **Article N5 - Caractéristique des terrains**

L'unité foncière devra présenter une surface minimum de 1000 m<sup>2</sup>. Cette surface est portée à 4000 m<sup>2</sup> en cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome.

## **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale au recul indiqué au plan, compté à partir de l'axe de la voie.

A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des constructions d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Dans le secteur *Nvp*, les constructions seront implantées soit à l'alignement de fait marqué par les murs et berges existants, soit avec un recul maximum de 3 mètres.

Dans les secteurs *Np*, *Nhp* et *Nvp*, la servitude liée au patrimoine (AVAP) s'impose. Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de l'AVAP sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

## **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul, les bâtiments doivent être implantés à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la distance de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres ( $L=H \geq 4m$ ).

En *Nvp*, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives. Toutefois, un retrait minimum de 3 mètres est autorisé en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, la limite d'emprise publique devra être matérialisée par un mur maçonné d'une hauteur minimum de 1,20 mètre.

Dans les secteurs *Np*, *Nhp* et *Nvp*, la servitude liée au patrimoine (AVAP) s'impose. Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de l'AVAP sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

## **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les secteurs *Nh* et *Nhp* la construction d'une dépendance sera implantée dans un rayon de 20 mètres par rapport à la construction principale (centre théorique de la construction). Cette distance est portée à 30 mètres pour les piscines.

Dans les secteurs *Np*, *Nhp* et *Nvp*, la servitude liée au patrimoine (AVAP) s'impose. Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de l'AVAP sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

## **Article N9 - Emprise au sol**

Dans les secteurs *Nh* et *Nhp*, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur *Nvp*, l'emprise au sol des constructions pourra être égale à l'emprise de fait permettant la reconstruction à l'identique du bâti correspondant à 100% de l'unité foncière.



## **Article N10 - Hauteur maximum**

La hauteur autorisée est comptée à partir du niveau du terrain naturel au centre de la construction.

Excepté en secteur *Nvp*, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances devra être inférieure à la hauteur de la construction principale.

Dans le secteur *Nvp*, les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 7 mètres au faitage pour les parties hautes du vieux village. Pour les constructions implantées en pente, elles pourront atteindre 10 mètres comptés à partir du sol naturel de la partie basse.

Une modulation d'un mètre pourra être autorisée pour des raisons architecturales.

Dans les secteurs *Np*, *Nhp* et *Nvp*, la servitude liée au patrimoine (AVAP) s'impose. Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de l'AVAP sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

## **Article N11 – Aspect extérieur des constructions**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs *Np*, *Nhp* et *Nvp*, la servitude liée au patrimoine (AVAP) s'impose. Toutes les occupations du sol situées dans le périmètre de l'AVAP sont susceptibles de prescriptions complémentaires.

### **Facades:**

Les façades des nouvelles constructions devront s'inspirer de la composition des constructions voisines existantes.

L'utilisation en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdite. Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant. Les enduits doivent être lisses ou à grains fins.

### **Toitures:**

Les matériaux de couverture devront avoir l'aspect de tuiles canal ou romanes vieillies.

Les toitures terrasses sont autorisées en cas d'installation de dispositifs à vocation de production ou d'économie d'énergie.

### **Clôtures:**

Elles devront prendre la forme soit d'une haie vive, soit d'un grillage, soit d'un grillage doublé d'une haie vive. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres, calculés à partir du terrain naturel.

Néanmoins, les murs de pierres existants devront être préservés et restaurés.

### **Bâtiments repérés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme**

Les bâtiments devront être restaurés dans des conditions architecturales et techniques permettant leur entretien, restauration et mise en valeur patrimoniale.

A l'occasion de restaurations, ravalement, travaux... le plus grand soin sera apporté :

- au maintien des éléments architecturaux présentant un caractère ayant valeur de patrimoine
- aux procédés et techniques de restauration qui devront s'inspirer des techniques anciennes et traditionnelles.

Les éléments caractéristiques exprimant leur typologie architecturale (épiderme, décors et modénatures, menuiseries, serrureries, éléments de couronnement tels que corniche et gènoises) ne pourront être altérés et déposés et devront être entretenus.

#### **Percements :**

Les percements de façade ne pourront être modifiés ni dans leur rythme sur la façade, ni dans leur forme et proportion.

En cas de bouchement même partiel pour des raisons techniques permettant une amélioration énergétique avérée de la construction, la partie occultée sera couverte en façade par un élément de menuiserie traditionnelle (volet en bois peint).

#### **Menuiseries/ serrureries :**

Les menuiseries des constructions seront composées dans leur proportion, leurs rythmes, leurs dessins, leurs matériaux conformément aux dispositions de l'architecture traditionnelles. Les menuiseries changées seront ainsi :

- soit d'un dessin identique, pour celles présentant un caractère patrimonial
- soit d'un dessin inspiré des formes anciennes (dans le respect des proportions)

Les éléments de serrureries anciennes (loquet, heurtoirs, entrée de serrure, pentures, fiches etc...) devront être préservés et conservés in situ.

#### **Couronnement :**

Les couronnements traditionnels seront entretenus et restaurés conformément aux dispositions traditionnelles : ils ne pourront être modifiés dans leur forme et leurs percements sauf pour l'accueil de dispositifs permettant une amélioration énergétique avérée de la construction, ne pouvant être installés ailleurs sur la parcelle.

En cas d'impossibilité d'installer les panneaux solaires ailleurs, ils seront regroupés sur un pan de couverture et seront de type encastré.

#### **Extensions :**

Des extensions aux constructions existantes pourront être acceptées :

- elles devront présenter des dimensions inférieures aux volumes existants, la façade principale du bâtiment existant devant demeurer le volume le plus important.
- Les extensions devront soit :
  - utiliser une écriture architecturale compatible avec celle de l'architecture traditionnelle, dans ses rythmes, proportions, matériaux.
  - Utiliser une écriture architecturale résolument contemporaine inscrivant le bâtiment dans une logique durable.

Toutefois, la conception de ces immeubles orientés vers la création architecturale contemporaine devra s'appuyer sur la culture architecturale et urbaine du lieu. Ainsi, les élévations seront traitées avec sobriété, suivant un schéma géométrique simple : axes verticaux et horizontaux. Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

## **Article N12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En cas de destruction-reconstruction, un nombre de places au moins égal à celui existant avant l'opération doit être maintenu.

## **Article N13 - Espaces libres et plantations**

Dans les secteurs *Nh*, *Nhp* et *Nc*, les surfaces libres de toute construction et installation devront être plantées. Par ailleurs, 50% de l'unité foncière devront être traités en espaces verts. Tout arbre abattu est remplacé.

Les plantations seront réalisées en favorisant les essences locales adaptées. Les essences envahissantes sont interdites (voir liste en annexe).

Les espaces boisés figurant au plan classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 du Code de l'urbanisme.

## GLOSSAIRE

- **Accès** : portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.
- **Annexe** : construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appendis, ... .
- **Construction principale** : construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.
- **Dépendance** : construction non-principale séparée du bâtiment principal. Les piscines, ainsi que les "pool house", sont des dépendances.
- **Espaces verts** : surface de l'unité foncière devant rester en pleine terre de manière à ne pas modifier l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Cela exclut les revêtements perméables (exemple : béton alvéolé, graviers...) sauf s'ils recouvrent des surfaces de moins de 2 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.  
En aucun cas, ces espaces plantés ne pourront être des aires de stationnement.
- **Extension d'un bâtiment** : tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone.  
Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.
- **Piscine** : le bassin et son environnement propre : plage éventuelle, local pour la pompe d'une hauteur  $\leq 1,50$  mètre.  
Les prospects sont mesurés soit au bord le plus proche de la limite en cas de plage, soit à partir du bord extérieur de la margelle en cas d'absence de plage.
- **Plancher habitable** : plancher où se situe le logement et où s'exerce de façon permanente une activité quelque soit sa nature.
- **PPNC** : emplacement privatif non clos et ouvert sur la voie publique dimensionné afin d'accueillir le stationnement d'un véhicule.
- **Surface de plancher** : telle que définie dans le code de l'urbanisme
- **Terrain naturel** : tout terrain tel qu'il existe avant travaux, n'ayant pas subi de remaniement, en particulier un exhaussement ou affouillement contemporain.
- **Voirie** : espace, public ou privé ouvert à la circulation.

## LISTE DES ESSENCES PRECONISEES

**Milieu sec**

Exemples d'essences à utiliser en mélange

### Haie

	Résineuse / à feuillage persistant	Feuillue / à feuillage caduc
Essences hautes	<i>Pinus sylvestris, Cedrus atlantica, Pinus nigra, Cupressus sempervirens, Quercus ilex</i>	<i>Quercus pubescens, Quercus robur, Sorbus domestica, Acer monspessulanum, Acer campestre, Tilia cordata</i>
Essences basses	<i>Juniperus communis, Phillyrea angustifolia, Rhamnus alaternus, Spartium jounceum, Viburnum tinus</i>	<i>Amelanchier ovalis, Cornus sanguinea, Pirus amygdaliformis, Rosa canina, Pyrus communis, Malus sylvestris</i>

**Milieu humide**

Exemples d'essences à utiliser en mélange

### Haie

	Résineuse / à feuillage persistant	Feuillue / à feuillage caduc
Essences hautes	<i>Cedrus deodara, Abies alba, Picea abies</i>	<i>Alnus glutinosa, Betula pendula, Acer platanoides, Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia, Juglans regia, Quercus robur, Tilia cordata, Acer opalus, Betula pubescens, Populus alba, Populus nigra, Salix alba, Salix purpurea,</i>
Essences basses	<i>Taxus baccata, Ilex parviflorum, Ligustrum vulgare</i>	<i>Carpinus betulus, Sorbus torminalis, Cornus mas, Coryllus avellana, Euonimus europaeus, Malus sylvestris, Salix caprea, Sambucus nigra, Sorbus aucuparia, Sorbus aria, Viburnum opulus, Frangula alnus, Viburnum opulus</i>

*Pour réaliser une haie mixte, il suffit de mélanger les essences à feuilles persistantes et caduques*

## LISTE DES ESSENCES ENVAHISSANTES INTERDITES

La vallée du Rhône réputée pour ses migrations animales, est un axe important pour le développement d'espèces exotiques qui peuvent se naturaliser, et pour certaines, porter atteinte à la biodiversité par l'envahissement des milieux naturels. La FRAPNA a établi une liste de 88 espèces végétales non naturelles en Ardèche ou en Drôme, originaire d'Asie ou du continent américain, dont 32 espèces peuvent être considérées comme des espèces invasives.

Erable négundo - *Acer negundo*  
 Ailante - *Ailanthus altissima*  
 Ambroisie - *Ambrosia artemisiifolia*  
 Aster écailleux - *Aster squamatus*  
 Bident feuillu - *Bidens frondosa*  
 Vergerette du Canada - *Conyza canadensis*  
 Vergerette de Sumatra - *Conyza sumatrensis*  
 Elodée du Canada - *Elodea canadensis* Michx.  
 Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii*  
 Jussie - *Ludwigia grandiflora*  
 Jussie - *Ludwigia peploides*  
 Pin laricio - *Pinus nigra* Arnold subsp. *laricio* Maire  
 Pin noir d'Autriche - *Pinus nigra* Arnold subsp. *nigra*  
 Pin maritime - *Pinus pinaster* Aiton  
 Renouée du Japon - *Reynoutria*  
 Robinier faux-acacia - *Robinia pseudoacacia*  
 Seneçon du Cap - *Senecio inaequidens*  
 Vergé d'or du Canada - *Solidago canadensis*  
 Vergé d'or géante - *Solidago gigantea* Aiton subsp. *serotina*  
 Lampourde d'Italie - *Xanthium italicum* Moretti  
 Faux indigo - *Amorpha fruticosa*  
 Armoise annuelle - *Artemisia annua*  
 Vergerette de Buenos Aires - *Conyza bonariensis*  
 Euphorbe maculée - *Euphorbia maculata*  
 Frêne à fleurs - *Fraxinus ornus*  
 Topinanbour hybride - *Helianthus x laetiflorus* Pers  
 Impatiente de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle  
 Impatience à petites fleurs - *Impatiens parviflora*  
 Elodée crépue - *Lagarosiphon major*  
 Opuntia étalé - *Opuntia humifusa*  
 Millet capillaire - *Panicum capillare*  
 Vigne-vierge - *Parthenocissus inserta*