

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

# VALAURIE



## Plan Local d'Urbanisme *IIIa\_ Règlement écrit*



CROUZET URBANISME  
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03.  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)

Approbation  
**Modification**  
n°1 : juin 2016





# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<i>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme .....</i>	<i>1</i>
<i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 3 – catégories de constructions .....</i>	<i>2</i>
<i>Article 5 - Ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics - Réseaux d'intérêt publics et ouvrages techniques qui leur sont liés .....</i>	<i>2</i>
<i>Article 4 – Article L111-3 du code rural.....</i>	<i>2</i>
<i>Article 6 – Dispositions relatives aux secteurs classés en Espaces Boisés à Conserver et au défrichement .....</i>	<i>3</i>
<i>Article 7 –Intégration des zones inondables.....</i>	<i>4</i>
<i>Article 8 – Prise en compte du risque de feux de forêt .....</i>	<i>5</i>
<i>Article 9 –Le risque de retrait-gonflement d'argiles .....</i>	<i>5</i>
<b>ARTICLE 10 – Dispositions relatives a la prise en compte des risques technologiques.....</b>	<b>5</b>
<i>Article 11 - Concernant l'ensemble des risques .....</i>	<i>6</i>
<i>Article 12 - Division du territoire des zones : .....</i>	<i>7</i>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
<i>Zone UA.....</i>	<i>10</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>18</i>
<i>Zone UE.....</i>	<i>28</i>
<i>Zone Ui .....</i>	<i>32</i>
<i>Zone Ut .....</i>	<i>40</i>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>46</b>
<i>Zone AUh et secteur AUhb .....</i>	<i>47</i>



<b><i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i></b> .....	<b>56</b>
<b><i>Zone A</i></b> .....	<b>57</b>
<b><i>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i></b> .....	<b>68</b>
<b><i>Zone N</i></b> .....	<b>69</b>



---

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

---

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VALAURIE.

---

---

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

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

### 1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.

### 2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 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.

**3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit** et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.



## ARTICLE 3 – CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

---

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, les règles édictées dans le présent règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

## ARTICLE 5 - OUVRAGES ET CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS - RESEAUX D'INTERET PUBLICS ET OUVRAGES TECHNIQUES QUI LEUR SONT LIES

---

Pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés, les articles 3 à 5 et 8 à 14 des différents règlements de zones ne sont pas réglementés.

---

## ARTICLE 4 – ARTICLE L111-3 DU CODE RURAL

---

S'appliquent dans la commune les dispositions de l'article L111-3 du code rural, relatif aux distances minimales réciproques à respecter entre certains bâtiments agricoles et habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers :

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »*



## ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER ET AU DEFRIQUEMENT

Il est rappelé que dans les secteurs classés ne Espaces Boisés à Conserver ou à Créer, tout défrichage est strictement interdit par l'article L.130-I du code de l'urbanisme. Par ailleurs, en dehors des espaces boisés classés, le défrichage reste soumis à autorisation préalable, conformément à l'article L.341-3 du code forestier.



ARRETE n°08- 1748

### Portant dispense de déclaration de coupe d'arbres en Espace Boisé Classé à Conserver

Le Préfet du département de la Drôme,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- Vu** le Code Forestier et notamment ses articles L.1 à L.10,
- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.130-1 et R.130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,
- VU** le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- Vu** l'arrêté préfectoral n°1298 du 15 février 1979 portant autorisation de coupes par catégories,
- Vu** l'avis favorable de M. le Directeur de la Direction Départementale de l'Équipement en date du 22 février 2008 ;
- Vu** l'avis favorable du président du Centre Régional de la Propriété Forestière de Rhône-Alpes en date du 02 avril 2008,

**Considérant** que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'une exploitation normale,

**Considérant** qu'il convient toutefois d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

**Sur proposition** du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

### ARRETE :

**Article 1<sup>er</sup>** : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et relative aux coupes de bois en Espaces Boisés Classés (E.B.C) des documents d'urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- **Catégorie 1** : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie.
- **Catégorie 2** : Coupes rases de peuplement de résineux ou de peupleraie artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans.
- **Catégorie 3** : Coupes d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 8 ans minimum et prélevant au maximum 30 % du volume sur pied.
- **Catégorie 4** : Coupes de taillis avec réserves (arbres d'avenir) prélevant moins de 50 % des tiges de ces réserves et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.





**Article 2 :** Les catégories de coupes visées à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus ne peuvent être dispensées de la déclaration préalable que si les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après ;

- Catégorie 1, 3 et 4 : 10 hectares
- Catégorie 2 : 4 hectares

Ces surfaces s'entendent par propriétaire, que la surface concernée soit d'un seul tenant ou non.

**Article 3 :** Sont également dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme les coupes :

- destinées à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- dans les bois et forêts relevant du régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I, du livre 1<sup>er</sup> du code forestier ;
- dans les bois et forêts où il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article L. 8 du code forestier ;
- autorisées au titre des articles R.222-13 à R.222-20 et R.412-2 à R.412-6 du Code Forestier ;
- autorisées en application de l'article 793 du Code Général des Impôts ;

**Article 4 :** Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1<sup>er</sup> et 3 du présent arrêté, ou mentionnées l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

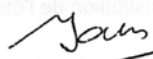
**Article 5 :** L'arrêté préfectoral du 15 février 1979 portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département de la Drôme est abrogé.

**Article 6 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet de la Drôme ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de GRENOBLE, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

**Article 7 :** Le secrétaire général de la préfecture de la Drôme, les sous-préfets des arrondissements de Die et Nyons, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, le Directeur Départemental de l'Équipement, le Directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts, les maires des communes de la Drôme et le colonel, commandant le groupement de gendarmerie de la Drôme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans toutes les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur d'agence de l'Office National des Forêts.

Fait à VALENCE, le 23 AVR. 2008

Le Préfet



Jean-Claude BASTION

## ARTICLE 7 – INTEGRATION DES ZONES INONDABLES

La commune est affectée par les zones inondables de la Berre et du ruisseau de la Vence, reportées au règlement graphique.

On distingue :

- La zone de risque fort, dans laquelle aucune construction ni aucune extension ne sont autorisés.
- La zone de risque faible, où les constructions sont autorisées, dans le cadre de la réglementation propre à chacune des zones du P.L.U., sous réserve que la sous-face des planchers se situe au dessus de la cote des plus hautes eaux.





## **ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE FEUX DE FORET**

---

**DANS LES SECTEURS SOUMIS A UN RISQUE DE FEUX DE FORET OU DANS LES SECTEURS LIMITROPHES DE MASSIFS BOISES DEVRONT ETRE RESPECTEES LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES :**

### **REGLEMENTATION DU DEBROUSSAILLAGE**

Devront être respectées les dispositions :

- De la section 2 de l'arrêté préfectoral n°08-0011 du 2 janvier 2008 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage préventif des incendies de forêt.
- Du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies, notamment en ce qui concerne les interfaces forêt/habitat : afin de diminuer la vulnérabilité des enjeux urbains situés sur les interfaces forêt/habitat, des mesures de prévention devront être appliquées dans les aménagements des zones de contact, que l'on nommera interfaces aménagées : dans une bande d'au moins 10 mètres de large entre les constructions nouvelles et la forêt, le couvert forestier représentera au maximum de 20% de la surface de la bande. Les constructions devront être desservies par une voie publique de 5 m de largeur au minimum sans impasse. Les bâtiments devront être desservis par des poteaux incendies normalisés distants de 150 m au maximum de la maison la plus éloignée.

On se reportera en outre à l'annexe au présent règlement : « Guide du débroussaillage réglementaire dans le département de la Drôme ».

## **ARTICLE 9 – LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES**

---

La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été établie pour délimiter les zones sensibles et développer la prévention du risque. Cette cartographie est accessible sur le site internet suivant : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Le territoire communal est concerné en grande partie par des zones de susceptibilité faible et moyenne au retrait gonflement, plus localement de susceptibilité forte. La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site [argiles.fr](http://argiles.fr). Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

## **ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

---

Valaurie est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses :

- Le pipeline Méditerranée-Rhône, exploité par la société SPMR.

L'arrêté ministériel du 4 août 2006 porte règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. La circulaire du 4 août 2006 concernant les canalisations de transport de matières dangereuses, instaure de nouvelles modalités de calcul des zones de dangers et de nouvelles dispositions à l'intérieur de celles-ci.



Le tableau ci-après définit en fonction du tronçon concerné :

- PEL: distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation.
- ELS : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de "axe de la canalisation.
- IRE PC: distance en mètres correspondant aux effets irréversibles, de part et d'autre de l'axe de la canalisation après mise en place d'une protection complémentaire.
- PEL PC: distance en mètres correspondant aux premiers effets létaux, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire.
- ELS PC : distance en mètres correspondant aux effets létaux significatifs, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, après mise en place d'une protection complémentaire.
- (\*) La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire les zones de dangers.

PEL	ELS	PEL	ELS
(zone des dangers graves)	(zone des dangers très graves)	avec protection complémentaire complémentaire (PC)	avec protection complémentaire complémentaire (PC)
<b>250 m</b>	210 m	50 m	45 m

*Nota: les valeurs PEL PC et ELS PC peuvent être ramenées respectivement à m 15 et 10 m lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficulté.*

Outre le respect de la servitude d'Utilité Publique associée au pipeline, en application de la circulaire du 4 août 2006 et nonobstant les règles d'occupation et d'utilisation du sol des zones du P.L.U. touchées par les zones de danger :

- Dans la zone la zone des effets irréversibles (IRE) et dans la zone des premiers effets létaux (PEL) la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ière</sup> à la 3<sup>ième</sup> catégorie sont proscrites.
- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) sont proscrites, outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## ARTICLE 11 - CONCERNANT L'ENSEMBLE DES RISQUES

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).



## ARTICLE 12 - DIVISION DU TERRITOIRE DES ZONES :

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur les règlements graphiques par les appellations suivantes :

### Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs en grande partie urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- la zone UA, qui correspond au village historique, constitué de bâtiments qui présentent pour la plupart un fort intérêt architectural et patrimonial,
- La zone UB, qui correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire et intermédiaire détachés du village, le secteur UBa, où la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.
- La zone UE, à vocation d'équipements collectifs et d'intérêt général,
- La zone Ui, à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et son secteur Uia, où l'aménagement et l'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes sont autorisés.
- La zone Ut, à vocation de tourisme et de loisirs, destinée à l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.

### Les zones à urbaniser

#### *Les zones AUh*

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants ou en cours de réalisation à leurs périphéries immédiates ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone. Les constructions y sont autorisées, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

On distingue le secteur AUhb, constructible au fur au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

### Les zones agricoles dites "zones A"

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On distingue :

- Les secteurs Aa, particulièrement protégés en raison de la valeur agronomique des terres et de leur rôle prépondérant dans les perspectives sur le village, depuis la R.D.541,
- les secteurs Ah1 et Ah2, dans lesquels sont autorisées sous conditions les constructions à usage hôtelier et de restauration et les constructions nécessaires à ces activités.



## **Les zones naturelles dites "zones N"**

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

On distingue :

- le secteurs Nh2, dans lequel sont autorisées sous conditions les constructions à usage hôtelier et de restauration et les constructions nécessaires à ces activités.
- le secteur NL, à vocation d'équipements collectifs de loisirs et d'intérêt général.

### **Le plan comporte aussi :**

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les servitudes instituées en application de l'article L.123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme : dans les zones AUh repérées sur le règlement graphique par une trame spécifique, au moins 20% des logements du programme de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être affectés à la catégorie de logements locatifs aidés.
- Les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme et gérés selon les modalités de l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 23 avril 2008,
- Les bois protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Dans ces espaces boisés, les abattages d'arbres devront être strictement limités aux éventuels besoins liés à la prévention du risque incendie et/ou à l'entretien des cours d'eau. Par ailleurs, l'abattage d'arbres sur une superficie de bois qui réduirait significativement la nature boisée des terrains ou entamerait significativement une haie est soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si l'abattage compromet la dominante boisée des terrains ou l'intégrité de la haie.
- Un bâtiment protégé au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.
- Les trames vertes et bleues, en application de l'article R123-19 i) du code de l'urbanisme. Au sein de ces trames vertes et bleues, les affouillements, exhaussements de sols, l'abattage d'arbres sur une superficie de bois qui réduirait significativement la nature boisée des terrains ou entamerait significativement une haie sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si les projets ou travaux compromettent la dominante boisée des terrains, l'intégrité d'une haie ou s'ils détruisent une zone humide ou une partie de zone humide.



---

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

---







## ZONE UA

Elle correspond au village historique. Il s'agit d'une zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. La zone UA est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Certains secteurs de la zone UA sont soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ces secteurs, la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité.

### *Rappels*

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les démolitions sont subordonnées à l'obtention du permis de démolir dans les secteurs où ce permis a été institué par la commune (article L421-3 du code de l'urbanisme).
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (R.D.541 et R.D.133, plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

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

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UA 2,
  - Industriel,
  - D'entrepôt.
  -
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.

### *Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat.
- **Dans les secteurs de la zone UA soumis à orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité.**



## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### *Article UA 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

**Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général de la Drôme.**

### *Article UA 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

#### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

##### ➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera *in situ* un maximum des eaux pluviales par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

##### ➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

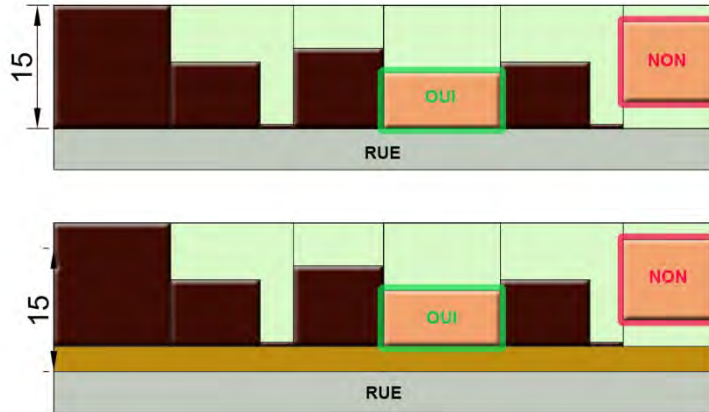
### *Article UA 5 - superficie minimale des terrains constructibles*

Non réglementé.



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

Une façade au moins des bâtiments édifiés dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement doit être implantée à l'alignement.



*Dessins représentés à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.*

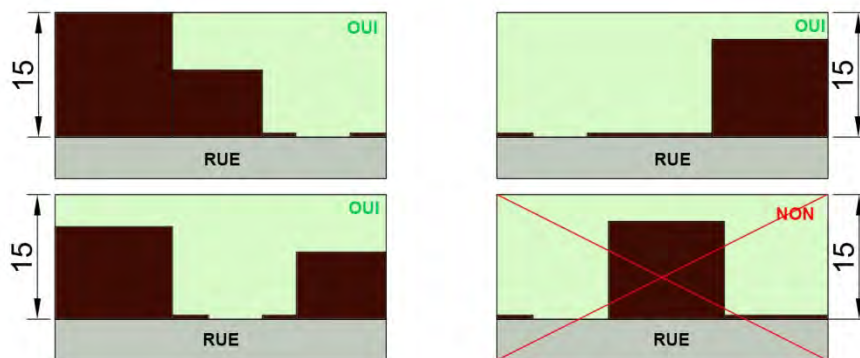
Toutefois :

- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul par rapport aux voies internes à l'opération,
- un bâtiment dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifié pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- les bâtiments mitoyens de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiés pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants et situés en retrait de l'alignement peuvent être autorisés,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, tout bâtiment doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales. Il doit alors être prolongé (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) par un mur en pierres apparentes ou enduit, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement.





*Dessins représentés à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.*

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 2 mètres.

**Toutefois :**

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).
- la réfection et l'extension des bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

Non réglementé.

**Article UA 9 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

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

**Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres.

**Toutefois :**

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.



## **Article UA 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

---

### **Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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 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.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

### **Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront de préférence constitués de murets en pierres jointoyées, ou autre matériau enduit ou paré de pierres.

### **Façades**

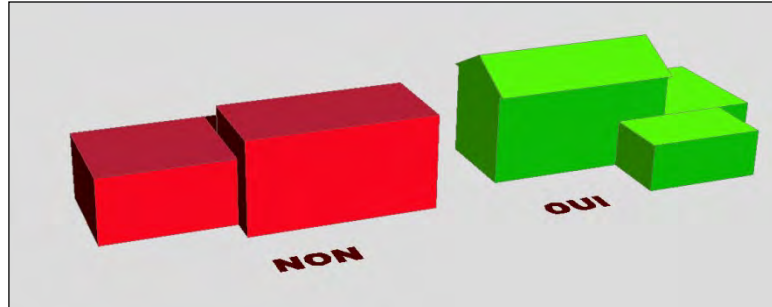
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - soit revêtues d'un enduit (taloché, lissé) dans les tons dominants des constructions anciennes du village, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits,
  - soit en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre). Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente ou les matériaux d'aspect similaire à la pierre sont interdits
- Les constructions pourront présenter des parties de façades d'aspect bois.
- Les compositions pierres ou matériaux d'aspect similaire à la pierre, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente ou les matériaux d'aspect similaire à la pierre sont interdits.

### **Toitures**

- Les pentes de toit devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf :
  - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
  - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
  - dans le cas de toits plats.



- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



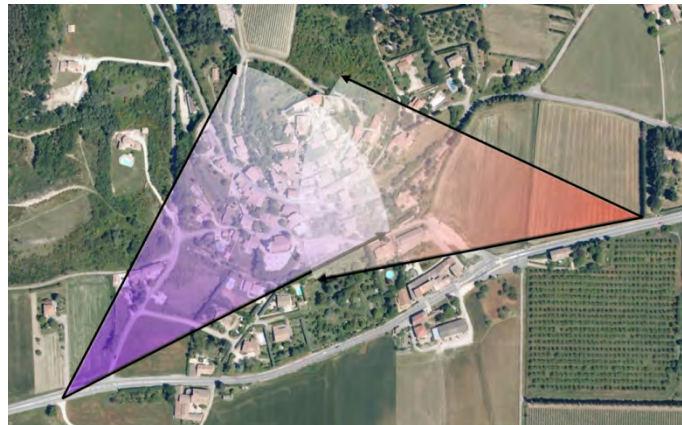
### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village.

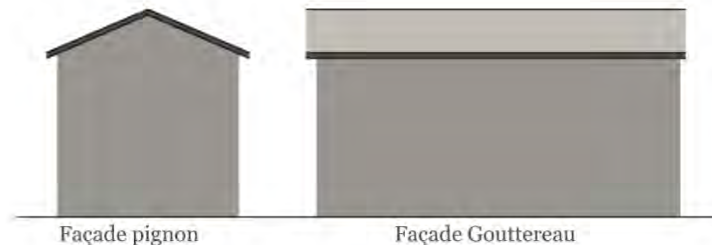
### Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Toutefois, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public et notamment depuis les cônes de vues ci-contre.



- Sauf pour les toits plats, les génoises en façade gouttereau sont obligatoires (deux rangs au minimum).





### Menuiseries extérieures

- les contrevents devront être d'aspect bois.
- les contrevents et volets seront peints, à l'exclusion du blanc ou de toutes lasures et vernis. Ils seront à lames verticales sur cadres ou à lames croisées ou ajoutés pour partie avec des lamelles horizontales; les écharpes en Z sont interdites,
- les volets roulants sont interdits, sauf dans le cas de constructions d'époque contemporaine sous loggia. Dans ce cas, le coffret du volet roulant ne sera pas perceptible.
- les menuiseries seront peintes, à l'exclusion du blanc ou de toutes lasures et vernis. Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de construction de l'immeuble seront conservées. Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondants.

### Clôture

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures **à l'alignement des voies et emprises publiques** se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

- **Les clôtures nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques** seront constituées par un mur en pierres apparentes (ou en matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit dans les tons dominants des constructions anciennes du village. La hauteur du mur devra être inférieure ou égale à 1,50 mètre. Le mur pourra être surmonté d'un grillage, toutefois l'ensemble mur+grillage ne devra pas excéder 1,80 m de hauteur.

La hauteur des clôtures **en limites séparatives** se mesure à partir du niveau du terrain avant travaux.

**Pour les clôtures en limites séparatives**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage de couleur neutre (blanc et couleurs vives interdites),
- soit d'un mur,
- soit d'un mur surmonté d'un grillage de couleur neutre (blanc et couleurs vives interdites).

En cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces, dans les tons dominants des constructions anciennes du village.

Les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limites séparatives pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

### Toutefois :

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).



### **Eléments techniques divers**

- Les caissons de climatisation visibles depuis le domaine public sont interdits,
- Les caissons des volets roulants posés en façade sur rue ou pignon sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur.

### ***Article UA 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement***

---

Non réglementé.

### ***Article UA 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

### ***Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

---

Non réglementé.

## **SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

### ***Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé.

### ***Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

---

Non réglementé.



## ZONE UB

---

Elle correspond pour l'essentiel aux secteurs d'habitat pavillonnaire à intermédiaire situés aux alentours du village. Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat. La zone UB est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

On distingue :

- le secteur UBa, où la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Certains secteurs de la zone UB sont soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ces secteurs, la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité.

Certains secteurs de la zone UB sont soumis à un aléa modéré de feux de forêt. La carte des secteurs exposés et les règles spécifiques définies pour la prise en compte du risque ont été définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

### *Rappels*

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (R.D.541 et R.D.133, plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

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

---

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UB 2,
  - Forestier,
  - Industriel,
  - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.



## ***Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***

---

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat.
- **Dans les secteurs de la zone UB soumis à orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la constructibilité est conditionnée au respect de ces OAP sous le régime de la compatibilité.**

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### ***Article UB 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public***

---

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

**Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général de la Drôme.**

### ***Article UB 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

---

#### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.



### Assainissement

#### ➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Préalablement au rejet dans ce réseau, on infiltrera *in situ*, un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toitures) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

#### ➤ **Eaux usées :**

##### **Zone UB et secteur UBa**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

---

### ***Article UB 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

**Zone UB et secteur UBa :** Non réglementé.

---

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

---

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m de l'axe des voies et emprises publiques.

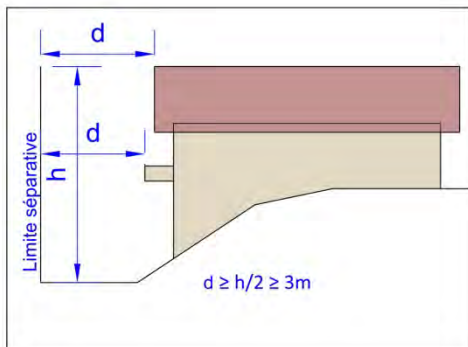
**Dans la partie de zone UB soumise à OAP**, la façade longitudinale du volume principal des constructions implantées le long du chemin de l'Espérance sera implantée parallèlement à ce chemin.

#### **Toutefois :**

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.



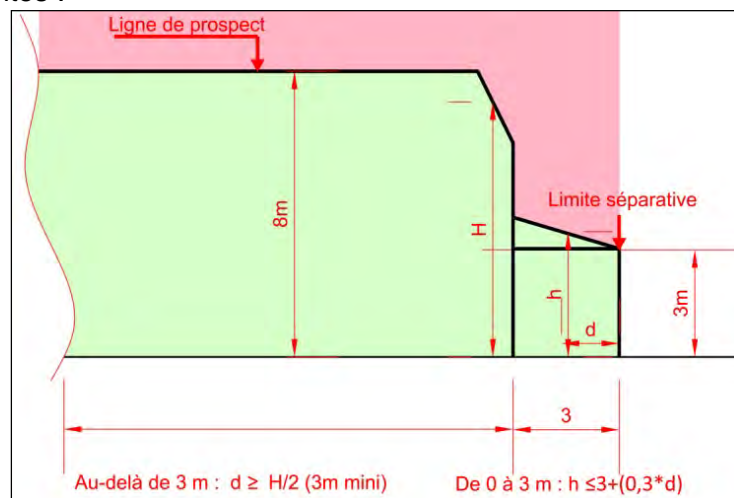
## Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction (balcons et dépassés de toitures compris) au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- lorsqu'il s'agit de permettre l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant, la réduction du recul existant en deçà du recul minimum est autorisée, mais uniquement sur la distance nécessaire aux besoins techniques de cette isolation,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général (abri bus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).
- les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter en limite séparative si leurs longueurs cumulées le long d'une limite séparative reste inférieure ou égale à 6 m et dans le respect des règles de gabarit suivantes :



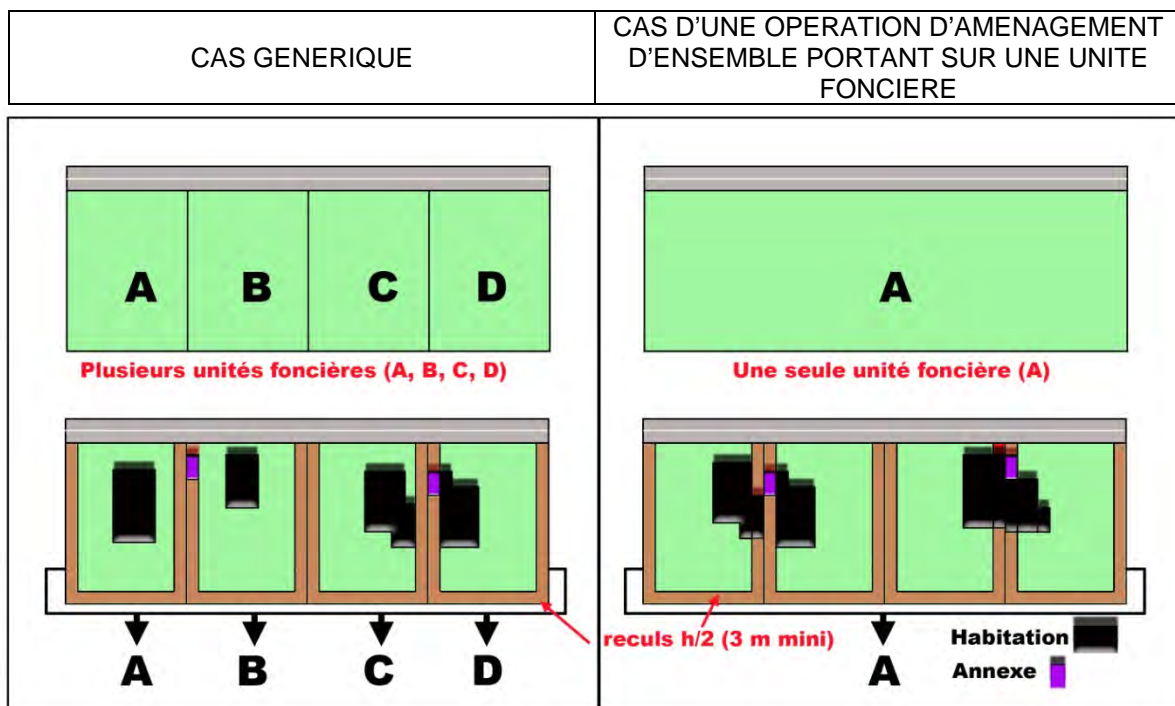
H et h sont mesurés :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.





- En outre, les bâtiments réalisés au sein d'une même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet :



h = hauteur.

A gauche est présenté l'exemple d'unités foncières qui se joutent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives selon les règles définies dans les alinéas précédents.

Ici est présenté l'exemple d'une unité foncière (A), à partir de laquelle et simultanément plusieurs habitations sont construites sur la base d'une division parcellaire interne à l'unité foncière A. Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives internes à l'unité foncière.

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

Non réglementé.

### Article UB 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

### Article UB 10 - hauteur maximale des constructions

#### Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



**Hauteur maximale :**  
**Zone UB**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres.

**Secteur UBa**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée 6 mètres.

**Toutefois**, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

**Article UB 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

---

**Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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 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.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

**Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

**Volumétries**

Dans la zone UB soumise à OAP, les constructions présenteront un maximum de 3 volumes (c'est-à-dire un corps de bâtiment principal et un ou deux volumes secondaires).

**Façades**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - soit en pierres apparentes, (ou matériau d'aspect similaire à la pierre),
- Les constructions en bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique :



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.



### Toitures

- Les pentes de toit devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf :
  - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
  - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
  - dans le cas de toits plats.

**Dans la zone UB soumise à OAP le volume principal des constructions implantées le long du chemin de l'Espérance sera couvert d'un toit double pans en tuiles canal, faîtage parallèle au chemin. Les toits à 4 pans et les croupes sont interdites.**

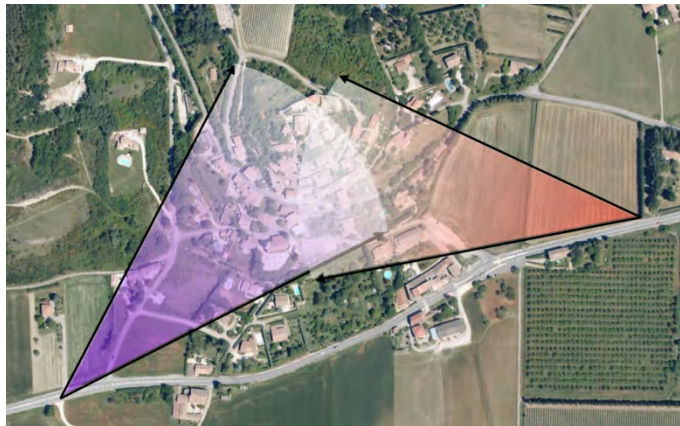
### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

### Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Toutefois, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis les cônes de vues ci-contre.



## Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures à l'**alignement des voies et emprises publiques** se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

**A l'alignement des voies et emprises publiques**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.

**Toutefois, dans les parties de zones UB soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation**, le long du chemin de l'Espérance: les clôtures seront composées d'un grillage de 1,50 m maximum de hauteur, éventuellement doublé de haies végétales d'essences locales mélangées.

La hauteur des clôtures **en limites séparatives** se mesure à partir du niveau du terrain avant travaux.

**En limites séparatives**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur,
- soit d'un mur surmonté d'un dispositif à claire voie.

**Toutefois, dans les parties de zones UB soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation** : les clôtures seront composées d'un grillage de 1,80 m maximum de hauteur, doublé de haies végétales d'essences locales mélangées.

**En limite séparative comme à l'alignement des voies et emprises publiques** :

- en cas de construction d'un mur, (sauf pour les parties de zones UB soumises à OAP où les murs de clôtures sont interdits en limites séparatives) ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

**Toutefois :**

pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).



- Bâtiment protégé au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme **la destruction, même partielle de ce bâtiment est soumise à déclaration préalable auprès de la commune. En cas d'intervention sur le bâtiment : les grandes baies vitrées à arc seront préservées, les toits terrasses maintenus. Les enduits de façades ne présenteront pas de polychromies :**



### ***Article UB 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement***

---

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

Il est exigé au minimum :

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m<sup>2</sup> à 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher...),

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

#### **Pour les hôtels :**

- 2 places pour 3 chambres.

#### **Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à usage artisanal :**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.





***Article UB 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

---

Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

***Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé.

***Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.***

---

Non réglementé.



## ZONE UE

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

### *Rappel*

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

- Les constructions à usage :
  - D'habitation,
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Artisanal,
  - Industriel,
  - Hôtelier,
  - D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

### *Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions*

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### *Article UE 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.





## **Article UE 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

### Eau potable :

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

### Assainissement

#### ➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Préalablement au rejet dans ce réseau, on infiltrera *in situ*, un maximum des eaux pluviales par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

#### ➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

#### ➤ **Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :**

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

## **Article UE 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

---

Non réglementé.

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

---

Les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

---

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **Toutefois :**

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.



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

---

Non réglementé.

***Article UE 9 - emprise au sol des constructions***

---

Non réglementé.

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

---

**Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 3 mètres.

***Article UE 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères***

---

**Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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 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.

***Article UE 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement***

---

Non réglementé.

***Article UE 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

Non réglementé.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

---

Non réglementé.



**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES  
ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Article UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations  
et aménagements, en matière de performances énergétiques et  
environnementales*

---

Non réglementé.

*Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations  
et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications  
électroniques*

---

Non réglementé.



## ZONE Ui

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques destinée principalement à recevoir des bâtiments ou des installations à usage industriel, commercial, de services, de bureaux ou artisanal.

On distingue le secteur Uia, où l'aménagement et l'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes sont autorisés sous conditions.

Une partie de la zone Ui est affectée par la zone inondable de la Berre et du ruisseau de La Vence. Dans la zone inondable, des règles ont été déterminées en prévention du risque.

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (R.D.541 et R.D.133, plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

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

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Ui2,
  - Les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

### Intégration du risque d'inondation

Dans la zone inondable de la Berre et du ruisseau de La Vence, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article Ui2, dans ses paragraphes traitant du risque d'inondation.

### Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Zone Ui

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités principal et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'activité, dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



### Secteur Uia

- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
- L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
- les annexes non accolées aux habitations existantes (ce qui comprend les piscines, les garages et les abris de jardin notamment), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors piscines (la surface de ces dernières n'est pas comptabilisée dans le total des surfaces de plancher d'annexes).

### Intégration du risque d'inondation

Sont autorisés dans l'ensemble de la zone inondable de la zone Ui :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif en général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;

Uniquement pour les terrains classés en zone inondable et situés au-delà d'une bande de 10 m comptés à partir des rives de la Berre :

- les constructions autorisées en zone Ui sont autorisées sous réserve que la surface des planchers se situe au dessus de la cote des plus hautes eaux.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### *Article Ui 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

#### Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.



**Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général de la Drôme.**

#### ***Article Ui 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

---

##### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement :

###### ➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Préalablement au rejet dans ce réseau, on infiltrera *in situ*, un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toitures et les eaux de ruissellement des voies et parkings) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public d'eaux pluviales.

###### ➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

##### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

#### ***Article Ui 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

Non réglementé.

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

---

**Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :**

##### **25 m de l'axe de la R.D.541**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :

- les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
- les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.



**15 m de l'axe de la R.D.133 pour les habitations dans ses tronçons non classés à grande circulation**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques. Ce recul est ramené à 5 m de l'axe pour les constructions à usage de bureaux.**

Toutefois :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**Par ailleurs, pour l'ensemble des règles de reculs par rapport aux voies et emprises publiques :**

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,

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

**En limites de zone :**

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

**A l'intérieur de la zone :**

- les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve de la construction de murs coupe-feu destinés à éviter la propagation d'éventuels incendies. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

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

---

Non réglementé.

**Article Ui 9 - emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé





## **Article Ui 10 - hauteur maximale des constructions**

---

### **Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres. Cette hauteur maximale est ramenée à 6 m dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement avec la R.D.541.

**Toutefois**, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

## **Article Ui 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

---

### **Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.**

« 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 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 ».

### **Façades**

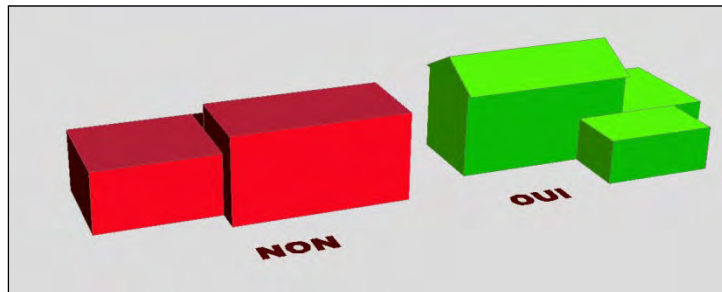
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Traitement des façades :
  - Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Elles pourront également être en pierres apparentes, (ou matériau d'aspect similaire à la pierre),
  - Les façades en bois ou d'aspect bois sont autorisées,
  - Les revêtements métalliques ou d'aspect métallique sont autorisés, **sauf en bordure de R.D.541, où ils sont interdits.**
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois), enduits, revêtements métalliques ou (d'aspect métallique) sont autorisées. Toutefois en bordure de R.D.541, les surfaces maçonnées enduites devront constituer la plus grande partie des surfaces de façades et les bardages métalliques ou d'aspect métallique sont interdits.



## Toitures

### En bordure de R.D.541 uniquement

- Les pentes de toit devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf :
  - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
  - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
  - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
  - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal.



## Couvertures de toitures

### En bordure de R.D.541 uniquement

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.
- Sauf pour les toits plats, les génoises en façade gouttereau sont obligatoires (deux rangs au minimum).

## Enseignes

Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toiture terrasse.

## Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola) ou masquées par des écrans végétaux d'essences locales mélangées.

## Clôtures

La hauteur des clôtures **à l'alignement des voies et emprises publiques** se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

La hauteur des clôtures **en limites séparatives** se mesure à partir du niveau du terrain avant travaux.



La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre surmonté d'un grillage.
- Le grillage sera de couleur neutre (blanc et couleurs vives interdites).
- en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures externes en limites séparatives seront doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

**Toutefois :**

pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

**Article Ui 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part et les véhicules du personnel d'autre part.

Il est exigé au minimum :

**Pour les constructions à usage commercial :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les établissements industriels ou artisanaux :**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'entrepôt.

**Pour les entrepôts :**

- une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les hôtels et restaurants :**

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.
- 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.
- Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé en plus des places créées pour les chambres, 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de salle de service de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.



***Article Ui 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

---

Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

***Article Ui 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé.

***Article Ui 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

---

Non réglementé.



## ZONE Ut

Elle correspond à un secteur occupé par des habitations légères de loisirs et destinée au tourisme et aux loisirs.

La zone Ut est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible. La zone Ut est en assainissement non collectif.

Certains secteurs de la zone Ut sont soumis à un aléa modéré de feux de forêt. La carte des secteurs exposés et les règles spécifiques définies pour la prise en compte du risque ont été définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

### Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

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

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Artisanal
  - De commerce,
  - De bureaux, sauf exceptions définies à l'article Ut 2,
  - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Ut 2,
  - Industriel,
  - Hôtelier,
  - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

### Article Ut 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les habitations légères de loisirs et leurs annexes, y compris les piscines. Les constructions à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des activités touristiques présentes dans la zone, Outre, les H.L.L., l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### *Article Ut 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

---

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

### *Article Ut 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

---

#### Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

##### ➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif vers un exutoire naturel. Préalablement au rejet, on infiltrera in situ un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toiture) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs à l'exutoire naturel.

##### ➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

#### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



### **Article Ut 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

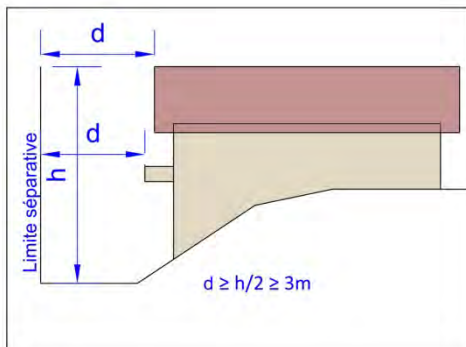
La taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m de l'axe des voies et emprises publiques.

- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

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



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

**Toutefois :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,

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

Non réglementé.

### **Article Ut 9 - emprise au sol des constructions**

Non réglementé





### **Article Ut 10 - hauteur maximale des constructions**

---

#### **Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

#### **Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée 5 mètres.

**Toutefois**, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### **Article Ut 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

---

#### **Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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 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.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

#### **Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

#### **Façades**

Les façades des Habitations Légère de Loisirs devront présenter un aspect bois sur la plus grande partie de leurs surfaces. Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées, sous réserve que les surfaces d'aspect bois dominant.

#### **Clôtures**

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures **à l'alignement des voies et emprises publiques** se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

La hauteur des clôtures **en limites séparatives** se mesure à partir du niveau du terrain avant travaux.



La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre surmonté d'un grillage
  
- en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

**Toutefois :**

pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

***Article Ut 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement***

---

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

***Article Ut 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

La zone Ut s'inscrivant dans un ensemble boisé, on s'attachera à préserver un maximum d'arbres.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article Ut 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

---

Non réglementé.



**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES  
ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

*Article Ut 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et  
aménagement, en matière de performances énergétiques et  
environnementales*

---

Non réglementé.

*Article Ut 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et  
aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications  
électroniques*

---

Non réglementé.



---

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

---





## ZONE AUh ET SECTEUR AUhb

---

Zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone,
- sous réserves du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

On distingue le secteur AUhb, où les constructions sont autorisées :

- au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que les constructions et leur organisation soient compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Dans un objectif de mixité sociale, dans les zones AUh repérée sur le règlement graphique par une trame spécifique, au moins 20% des logements du programme de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être affectés à la catégorie de logements locatifs aidés.

### *Rappels*

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (R.D.541 et R.D.133, plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

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

---

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Artisanal,
  - Industriel,
  - Commercial,
  - Hôtelier,
  - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.



## **Article AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **ZONE AUh**

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans les zones AUh repérées sur le règlement graphique, que les programmes de logements comporte au moins 20% de logements locatifs aidés.

### **SECTEUR AUhb**

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que les constructions et leur organisation soient compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

**Par ailleurs, dans la zone AUh comme dans le secteur AUhb, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article AUh 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

**Les modalités d'accès et de desserte des zones AUh et AUhb devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.**





## **Article AUh 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

---

### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement :

#### ➤ **Eaux pluviales :**

##### **Zone AUh**

Un réseau de type séparatif et interne à la zone sera réalisé pour diriger les eaux pluviales vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou d'infiltration (bassin, par exemple) suffisamment dimensionné(s) pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du ou des dispositif(s). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toitures) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...).

##### **Secteur AUhb**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Préalablement au rejet dans ce réseau, on infiltrera *in situ*, un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toitures) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

#### ➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

## **Article AUh 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

---

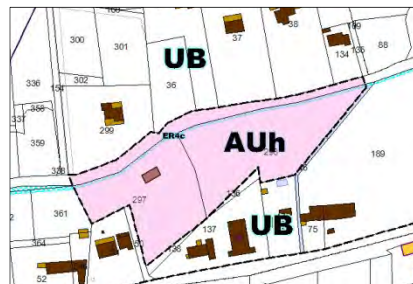
Non réglementé.



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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 m de l'axe des voies et emprises publiques.

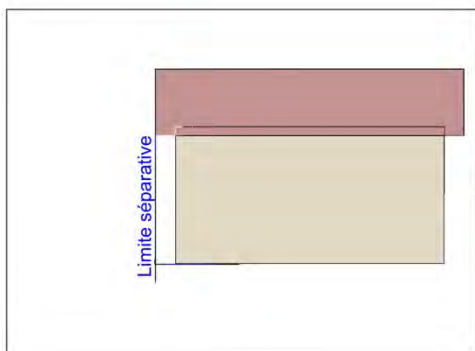
**Dans la zone AUh ci-contre:** la façade longitudinale du volume principal des constructions implantées le long du chemin de l'Espérance sera implantée parallèlement à ce chemin.



### Toutefois :

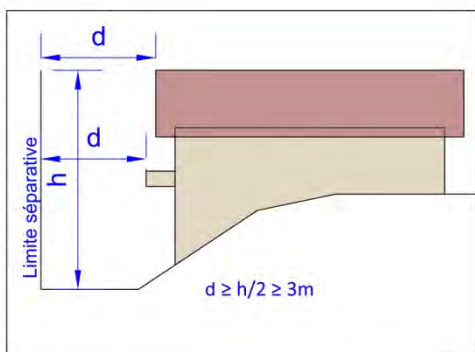
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble.

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



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

**OU**



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



**Toutefois :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

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

---

Non réglementé.

***Article AUh 9 - emprise au sol des constructions***

---

Non réglementé.

***Article AUh 10 - hauteur maximale des constructions***

---

**Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. **Toutefois :** l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

***Article AUh 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères***

---

**Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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 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.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

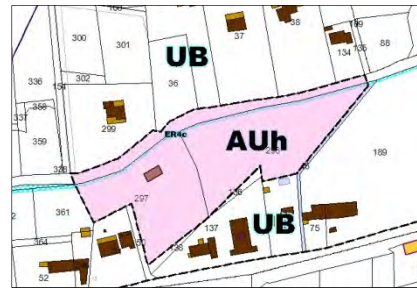
**Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.



## Volumétries

Dans la zone AUh ci-contre, les constructions présenteront un maximum de 3 volumes (c'est-à-dire un corps de bâtiment principal et un ou deux volumes secondaires).



## Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - soit en pierres apparentes, (ou matériau d'aspect similaire à la pierre),
- Les constructions en bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique :



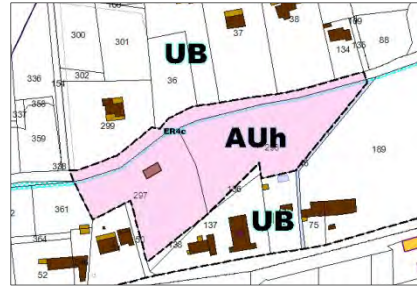
*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

## Toitures

- Les pentes de toit devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf :
  - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
  - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
  - dans le cas de toits plats.

Dans la zone AUh ci-contre, le volume principal des constructions implantées le long du chemin de l'Espérance sera couvert d'un toit double pans en tuiles canal, faitage parallèle au chemin.



Les toits à 4 pans et les croupes sont interdites.

### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

### Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

### Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures à l'**alignement des voies et emprises publiques** se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

**A l'alignement des voies et emprises publiques**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.

**Toutefois, le long du chemin de l'Espérance:** les clôtures seront composées d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximum, éventuellement doublé de haies végétales d'essences locales mélangées.

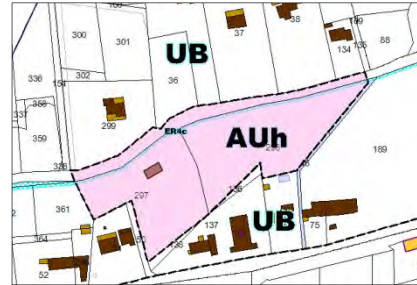


La hauteur des clôtures **en limites séparatives** se mesure à partir du niveau du terrain avant travaux.

**En limites séparatives**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur,
- soit d'un mur surmonté d'un dispositif à claire voie.

**Toutefois, dans la zone AUh ci-contre:** les clôtures seront composées d'un grillage de 1,80 m maximum de hauteur, doublé de haies végétales d'essences locales mélangées.



**En limite séparative comme à l'alignement des voies et emprises publiques :**

- en cas de construction d'un mur (sauf pour la zone AUh où les murs de clôtures sont interdits en limites séparatives), ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

**Toutefois :**

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### Article AUh 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m<sup>2</sup> à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m<sup>2</sup> à 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher...),
- Et une place en parking commun de surface pour 4 logements.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

**Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.





***Article AUh 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article AUh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

---

Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

***Article AUh 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé.

***Article AUh 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

---

Non réglementé.







---

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

---





## ZONE A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. On distingue :

- le secteur Aa, où pour des raisons de protection des espaces de pure production agricole et de protection de la structure paysagère de ces espaces de production, les bâtiments, (y compris à usage agricole) sont interdits, à l'exception des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les secteurs Ah1 et Ah2, dans lesquels sont autorisées sous conditions les constructions à usage hôtelier et de restauration et les constructions nécessaires à ces activités.

Certains secteurs de la zone A sont soumis à un risque de feux de forêt. La carte des secteurs exposés et les règles spécifiques définies pour la prise en compte du risque ont été définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Certains secteurs de la zone A (reporté sur les règlements graphiques par une trame spécifique) sont soumis à un risque technologique lié aux ouvrages de transport de matières dangereuses, pour lesquels les gestionnaires ont défini plusieurs zones de dangers par rapport aux axes des ouvrages (voir l'article 10 des dispositions générales du présent règlement).

Une partie de la zone A est affectée par la zone inondable de la Berre et du ruisseau de La Vence. Dans la zone inondable, aucune construction ni aucune extension ne sont autorisés.

Des secteurs de la zone agricole sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (transport (R.D.541 et R.D.133, plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

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

### Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisée sous condition à l'article A2.**



## Intégration du risque d'inondation

Dans la zone inondable de la Berre et du ruisseau de La Vence, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article A2, dans ses paragraphes traitant du risque d'inondation.

### Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont autorisés en zone A

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, 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 constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation. Les emplacements des constructions devront par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation du terrain. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension).
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

#### Sont autorisés en Secteur Aa

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration ...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole est autorisé dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension).
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

#### Zone A et secteur Aa

- L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments est autorisée. Les panneaux solaires au sol doivent être implantés à proximité immédiate d'un bâtiment existant et la surface au sol de l'installation doit être inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
- L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation existantes dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.



**Sous réserve, pour les deux alinéas ci-dessus :**

- que l'aménagement ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.

**Secteurs Ah1 et Ah2**

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols :
  - les constructions à usage hôtelier, les constructions à usage de restauration,
  - sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité d'hôtellerie ou de restauration :
    - les constructions à usage d'habitation,
    - les constructions à usage de bureaux,
    - les piscines.

**Intégration du risque d'inondation**

**Seules sont autorisés :**

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif en général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;

**Dans les parties de zones naturelles inscrites aux trames vertes et bleues,** en application de l'article R123-19 i) du code de l'urbanisme : les affouillements, exhaussements de sols, l'abattage d'arbres sur une superficie de bois qui réduirait significativement la nature boisée des terrains ou entamerait significativement une haie sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si les projets ou travaux compromettent la dominante boisée des terrains, l'intégrité d'une haie ou s'ils détruisent une zone humide ou une partie de zone humide.

**SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article A 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

**Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.



Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

**La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général du Drôme.**

#### ***Article A 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement***

---

##### Eau potable :

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

Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

##### Assainissement :

###### ➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

###### ➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

##### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Non réglementé.





### **Article A 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

---

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, pour les constructions rejetant des eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

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

---

#### **Zone A, secteur Aa, secteur Ah1**

**Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :  
75 m de l'axe de la R.D.541 et de l'axe de la R.D.133 dans leurs tronçons classés à grande circulation**

Toutefois :

- Le recul minimum est ramené à 25 m de l'axe pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**25 m de l'axe de la R.D.541 et 35 m de l'axe pour les habitations dans ses tronçons non classés à grande circulation**

- Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**15 m de l'axe de la R.D.133 et 25 m de l'axe pour les habitations dans ses tronçons non classés à grande circulation**

- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**10 m de l'axe de la R.D.203 et 15 m de l'axe pour les habitations**

- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.



### **10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques**

- Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

### **Secteur Ah1**

Les bâtiments doivent être implantés selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la R.D.541. et des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.

L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

### **Par ailleurs, pour l'ensemble des règles de reculs par rapport aux voies et emprises publiques :**

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,

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

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

#### **Toutefois :**

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

---

Non réglementé.



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

Zone A et secteur Aa  
Non réglementé.

Secteurs Ah1 et Ah2

Le coefficient d'emprise au sol est défini ici comme la surface de la projection orthogonale au sol des constructions divisée par la surface totale du secteur concerné.

Pour les secteurs Ah1 et Ah2, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,20.

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

### **Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Les règles de hauteurs maximales ne s'appliquent pas aux éléments techniques (silos, convoyeurs...).

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à 9 m.

## **Article A 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

### **Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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 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.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Zone A et secteur Aa

## **Constructions à usage d'habitation**

### **Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.



## Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - soit en pierres apparentes, (ou matériau d'aspect similaire à la pierre),
- Les constructions en bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique :



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

## Toitures

- Les pentes de toit devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf :
  - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
  - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
  - dans le cas de toits plats.

## Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

## Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

## Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures **à l'alignement des voies et emprises publiques** se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

**A l'alignement des voies et emprises publiques**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.



La hauteur des clôtures **en limites séparatives** se mesure à partir du niveau du terrain avant travaux.

**En limites séparatives**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur,
- soit d'un mur surmonté d'un dispositif à claire voie.

**En limite séparative comme à l'alignement des voies et emprises publiques :**

- en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

**Toutefois :**

pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

### **Bâtiments agricoles**

- Les bâtiments devront s'adapter au sol et notamment à la pente,
- les façades et les matériaux de couverture devront être mat, le blanc est proscrit,
- la toiture devra arborer une couleur non réfléchissante, dans un ton voisin de celui des toits des bâtiments agricoles anciens,
- les pentes de toitures devront être comprises entre 20% et 35%.

#### **Panneaux solaires**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des toitures, l'implantation de panneaux solaires **intégrés à la toiture** (et non posés sur la toiture) est autorisée.

### **Secteurs Ah1 et Ah2**

#### **Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

#### **Façades**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- les façades maçonnées seront :
  - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits,
  - dans le cas de façades maçonnées non enduites, les matériaux présenteront un aspect « brut » (béton, pierre...).
- les façades d'aspect métallique, les verrières sont autorisées, sous réserve de l'emploi de tons neutres (couleurs froides),
- Les constructions en bois sont autorisées. Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Les compositions en façades sont autorisées (aspect bois & aspect pierre, enduit et aspect bois, architectures métalliques/verre et aspect pierre...).



#### Toitures

Les pentes de toit devront être comprises entre 25% à 30 % sauf :

- dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
- dans le cas de toits plats.

#### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite.

#### Clôtures

- En cas de construction d'un mur, sa hauteur maximale est fixée à 1,50 m. Il devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces. Les clôtures seront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées.

### ***Article A 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement***

---

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

### ***Article A 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les hangars devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins).

## **SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

### ***Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

---

Non réglementé.

## **SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

### ***Article A 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé.



***Article A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques***

---

Non réglementé.







---

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---





## ZONE N

---

Il s'agit de zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue :

- Le secteur NL, qui correspond à un secteur destiné à des équipements publics sportifs et de loisirs,
- Le secteur Nh2, dans lequel sont autorisées sous conditions les constructions à usage hôtelier et de restauration et les constructions nécessaires à ces activités.

Certains secteurs de la zone N sont soumis à un risque de feux de forêt. La carte des secteurs exposés et les règles spécifiques définies pour la prise en compte du risque ont été définies à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement.

Certains secteurs de la zone N (reporté sur les règlements graphiques par une trame spécifique) sont soumis à un risque technologique lié aux ouvrages de transport de matières dangereuses, pour lesquels les gestionnaires ont défini plusieurs zones de dangers par rapport aux axes des ouvrages (voir l'article 10 des dispositions générales du présent règlement).

Une partie de la zone N est affectée par la zone inondable de la Berre et du ruisseau de La Vence. Dans la zone inondable, aucune construction ni aucune extension ne sont autorisés.

Des secteurs de la zone naturelle sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

### *Rappels*

---

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

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

---

#### **Zone N : Sont interdites :**

Les constructions à usage :

- De bureaux,
- De commerce,
- Agricole,
- D'habitation, sauf exception définie à l'article N2,
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.



### Secteur NL. Sont interdites :

Les constructions à usage :

- De bureaux,
- De commerce,
- Agricole,
- D'habitation,
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

### Intégration du risque d'inondation

Dans la zone inondable de la Berre et du ruisseau de La Vence, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions à l'article N2, dans ses paragraphes traitant du risque d'inondation.

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont autorisés en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- 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 exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension).
- L'aménagement sans extension des constructions à usage d'habitation existantes dont la surface de plancher est supérieure à 250 m<sup>2</sup>.
- **Sous réserve, pour les deux alinéas ci-dessus :**
  - que l'aménagement ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
  - que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme),
  - qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols.



### Sont autorisés en secteur NL :

- 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 aires de jeux ouvertes au public et leurs annexes,
- les équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes.
- les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi qu'aux aires de jeux ouvertes au public et leurs annexes et aux équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes.

### En zone N et secteur NL :

L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments est autorisée. Les panneaux solaires au sol doivent être implantés à proximité immédiate d'un bâtiment existant et la surface au sol de l'installation doit être inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

### Dans le secteur Nh2

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols :
  - les constructions à usage hôtelier, les constructions à usage de restauration,
  - sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité d'hôtellerie ou de restauration :
    - les constructions à usage d'habitation,
    - les constructions à usage de bureaux,
    - les piscines.

**Dans les parties de zones naturelles inscrites aux trames vertes et bleues**, en application de l'article R123-19 i) du code de l'urbanisme : les affouillements, exhaussements de sols, l'abattage d'arbres sur une superficie de bois qui réduirait significativement la nature boisée des terrains ou entamerait significativement une haie sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si les projets ou travaux compromettent la dominante boisée des terrains, l'intégrité d'une haie ou s'ils détruisent une zone humide ou une partie de zone humide.

## Intégration du risque d'inondation

Seules sont autorisés :

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif en général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations ;



## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### *Article N 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public*

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

**La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général du Drôme.**

### *Article N 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

#### Eau potable :

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

#### Assainissement :

##### ➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

##### ➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).





### **Article N 5 - superficie minimale des terrains constructibles**

---

Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, pour les constructions rejetant des eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

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

---

**Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :  
75 m de l'axe de la R.D.541 et de l'axe de la R.D.133 dans leurs tronçons classés à grande circulation**

Toutefois :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

**25 m de l'axe de la R.D.541 et 35 m de l'axe pour les habitations dans ses tronçons non classés à grande circulation**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.
- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**15 m de l'axe de la R.D.133 et 25 m de l'axe pour les habitations dans ses tronçons non classés à grande circulation**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.
- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

**10 m de l'axe de la R.D.203 et 15 m de l'axe pour les habitations**

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.



- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

### **10 m de l'axe des autres voies et emprises publiques**

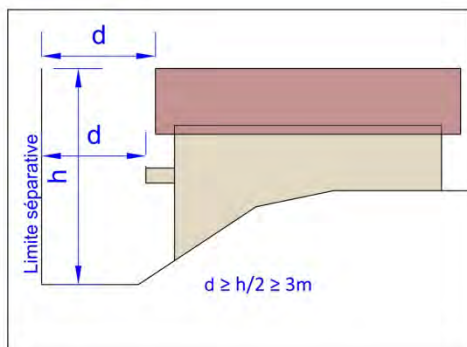
Toutefois :

- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas soumises à un recul particulier :
  - les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières,
  - les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les réseaux d'intérêt public.

### **Par ailleurs, pour l'ensemble des règles de reculs par rapport aux voies et emprises publiques :**

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,

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



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

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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

Non réglementé.

### **Article N 9 - emprise au sol des constructions**

Zone N et secteur NL

Non réglementé.



## Secteur Nh2

Le coefficient d'emprise au sol est défini ici comme la surface de la projection orthogonale au sol des constructions divisée par la surface totale du secteur concerné. Les piscines ne sont pas compatibles dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0,40.

### **Article N 10 - hauteur maximale des constructions**

#### **Définition :**

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. **Toutefois**, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

### **Article N 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères**

#### **Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :**

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 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.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

## **Constructions à usage d'habitation**

#### **Adaptation au terrain**

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

#### **Façades**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
  - soit en pierres apparentes, (ou matériau d'aspect similaire à la pierre),
- Les constructions en bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique :





*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

### **Toitures**

- Les pentes de toit devront être comprises entre 27 % et 33 %, sauf :
  - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
  - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
  - dans le cas de toits plats.

### **Couvertures de toitures**

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons dominants des toitures du vieux village. La réfection d'une toiture existante dans le matériau d'origine est toutefois autorisée.

### **Panneaux solaires**

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

### **Clôtures**

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

La hauteur des clôtures à l'**alignement des voies et emprises publiques** se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

**A l'alignement des voies et emprises publiques**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,5 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.

La hauteur des clôtures **en limites séparatives** se mesure à partir du niveau du terrain avant travaux.

**En limites séparatives**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur,
- soit d'un mur surmonté d'un dispositif à claire voie.



**En limite séparative comme à l'alignement des voies et emprises publiques :**

- en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

**Toutefois :**

pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

***Article N 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement***

---

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

***Article N 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations***

---

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

***Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)***

---

Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

***Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales***

---

Non réglementé.

***Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électronique***

---

Non réglementé.

