

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

DÉPARTEMENT DE LA DROME MONTÉLIMAR AGGLOMÉRATION

LA BÂTIE ROLLAND



Plan Local d'Urbanisme



IV^a RÈGLEMENT



CROUZET URBANISME

19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

Tél : 04 75 96 69 03

e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Approbation

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le



ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
<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 - Division du territoire en zones.....</i>	<i>2</i>
<i>Article 4 – Prise en compte de l'aléa feux de forêt.....</i>	<i>3</i>
<i>Article 5 – Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement d'argiles.....</i>	<i>3</i>
<i>Article 6 – Prise en compte des secteurs inondables du Jabron et du Vermenon</i>	<i>4</i>
<i>Article 7 – Prise en compte du risque lié à L'oléoduc de défense commune.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 8 – Prise en compte des phénomènes dangereux de probabilité A, B, C ou D liés à l'activité du site Top Semence.....</i>	<i>8</i>
<i>Article 9 – Dispositions relatives aux secteurs classés en Espaces Boisés à Conserver.....</i>	<i>9</i>
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
<i>Zone UA.....</i>	<i>14</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>22</i>
<i>Zone UC.....</i>	<i>31</i>
<i>Zone Ui</i>	<i>38</i>
<i>Zone Uj</i>	<i>46</i>
<i>Zone UL</i>	<i>51</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	54
<i>Zone AUh.....</i>	<i>55</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	66
<i>Zone A.....</i>	<i>67</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	79
<i>Zone N.....</i>	<i>80</i>



Secteur Nt **85**



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 La Bâtie Rolland.

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 111-26 : 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 111-27 : 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.



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN 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, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au centre historique dense et à ses faubourgs, constitués de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial,
- La zone UB, à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire,
- Le secteur UB1, partie de la zone UB à assainissement non collectif,
- La zone UC à vocation principale de commerce,
- La zone UL, destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux installations sportives et de loisirs,
- La zone Ui, à vocation *d'activités économiques*,
- Le secteur Uia, qui correspond à la zone d'activités intercommunale et le sous-secteur Uia1, où des règles spécifiques sont définies pour assurer l'intégration des constructions en front de routes départementales.
- La zone Uj, qui correspond à la zone d'activités économique du site des Bruges.

Les zones à urbaniser

Les zones AUh, à vocation principale d'habitat.

Leurs tailles et / ou leurs situations imposent une urbanisation globale et cohérente. Les constructions y sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (une par zone, portant sur toute la zone) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.

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.

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'espace naturel.

On distingue le secteur Nt, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) destiné à l'hébergement touristique (hôtellerie de plein air) et aux équipements de sports et de loisirs associés à l'hébergement touristique de plein air.

Le plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les trames vertes et bleues, comprenant notamment les zones humides.



- Les secteurs soumis aux risques d'inondation, dans lesquels la construction est interdite ou soumise à des prescriptions particulières en vue de se prémunir des risques.
 - Les zones destinées à l'exploitation de carrières.
 - Les bâtiments ou parties de bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,
 - Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique.
- Les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA FEUX DE FORET

Dans les secteurs soumis à un risque de feux de forêt déterminés aux règlements graphiques ou dans les secteurs limitrophes, devront être respectées 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 zones urbaines situées 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 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 au « Guide du débroussaillage réglementaire dans le département de la Drôme », en annexes du dossier de P.L.U.

ARTICLE 5 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA 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. La Bâtie Rolland est concernée par un aléa faible dans la plaine du Roubion. Les serres sont toutefois concernés par un risque moyen et notamment le serre du village dont la base est en grande partie urbanisée. La frange Nord de la commune, dans des secteurs partiellement boisés de coteaux, loin de l'urbanisation, présente aussi un aléa moyen.

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. Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.



ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DES SECTEURS INONDABLES DU JABRON ET DU VERMENON

Sont concernées par les secteurs inondables les zones Ui (pour celle située en bordure du Jabron, les zones A et N. Les règles définies ci-après s'appliquent dans les secteurs inondables identifiés aux règlements graphique sous réserve que ces règles ne soient pas moins restrictives que le règlement de la zone concernée (zone Ui, A ou N) :

Dans tous les secteurs inondables, sont interdits :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs R1, R2 et R3 : toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- l'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise au norme du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.

- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m² de superficie et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue. Les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence ;
- la création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- la reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence ;
- les aires de jeu et de sport, les aménagements d'espace de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs) à condition que le mobilier urbain ou les éléments accessoires soient ancrés au sol. Sont également autorisés les équipements collectifs ou construction annexes (toilettes publiques, locaux techniques...) nécessaires au fonctionnement de ces espaces et à condition que la superficie ne dépasse pas 20 m² ;
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et, hormis pour les installations CNR, ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence ;
- les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques ;



Peuvent être autorisés **uniquement dans les zones R3** :

- la création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs et si le projet conduit à une réduction globale de la vulnérabilité de l'exploitation.
- le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5ème catégorie hors R, U et J seront autorisés.
- Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :
 - fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence.
 - Réaliser, sauf impossibilité technique à démontrer pour les bâtiments professionnels, les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable.

Dans les **zones R, R1, R2 et R3**, la **cote de référence** est fixée à :

■ **R1** : 2,30 m

■ **R2** : 1,20 m

■ **R3** : 0,70 m

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.



ARTICLE 7 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE LIÉ À L'OLEODUC DE DEFENSE COMMUNE

De part et d'autre de l'oléoduc de défense commune, en application de l'arrêté préfectoral n°26-2016-11-30-025, des servitudes d'utilité publique (SUP) s'appliquent dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire décrites ci-après :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Montsegur - Beaumont	69,6	308	2052	enterré	170	15	10

NOTA : Dans le tableau ci-dessus :

- PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation.
- DN : Diamètre Nominal de la canalisation.
- Distances S.U.P : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

Nature des servitudes

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Information du transporteur

Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones SUP1, SUP2, SUP3.



ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DES PHENOMENES DANGEREUX DE PROBABILITE A, B, C OU D LIES A L'ACTIVITE DU SITE TOP SEMENCE

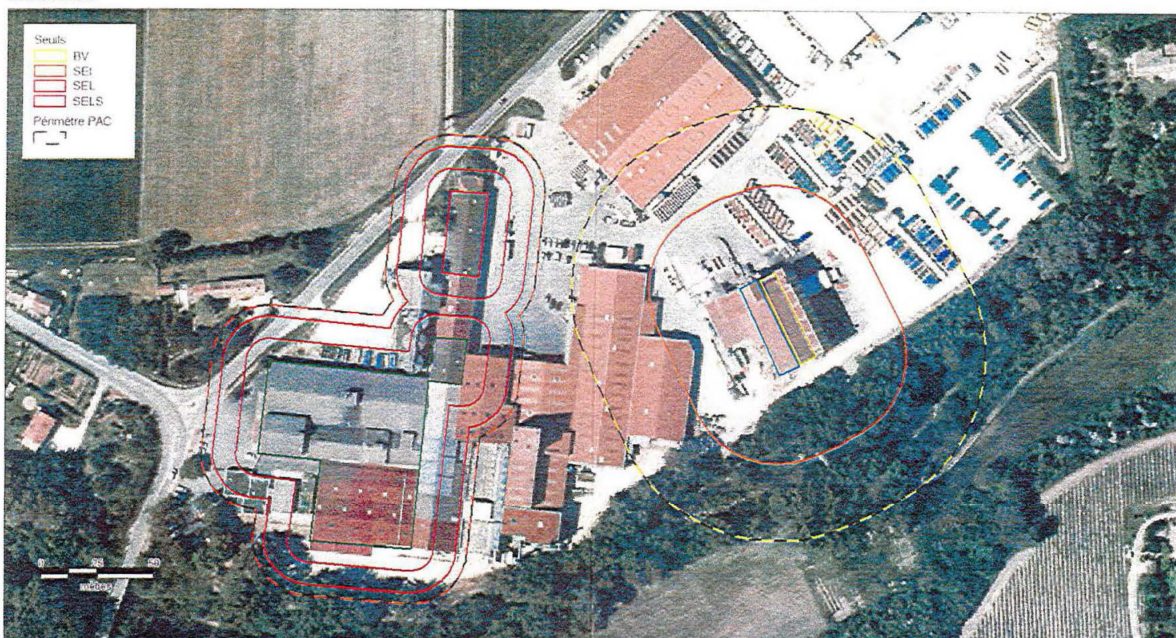
Pour les phénomènes dangereux dont la probabilité est A, B, C ou D, s'appliquent les dispositions suivantes :

- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
- dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;
- l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets indirects. Néanmoins, des dispositions adaptées devront permettre à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré.



PAC de La Batie Rolland (Top Semence)

Enveloppes des intensités des phénomènes dangereux de classe de probabilité A, B, C ou D



CROUZET URBANISME

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER



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^{er} : 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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.

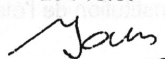
Article 5 : L'arrêté préfectoral du 15 février 1979 portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département de la Drôme est abrogé.

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

Rappel réglementaire de ce qu'est un Espace Boisé Classé (E.B.C)

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme indique que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements* ».

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Il peut être fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application d'un document de gestion durable ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre de l'arrêté d'exemption de déclaration préalable n°08-1748 du 29 avril 2008 (par exemple pour les coupes de taillis de moins de 10 ha, les coupes d'amélioration prélevant moins de 1/3 des tiges, ...)*

Un espace boisé classé est donc un espace à vocation strictement forestière.

Il peut être à créer (parcelle nue à boiser) ou à conserver (boisement existant)

Sont interdits en Espace Boisé Classé :

Toute action ayant pour objectif le changement de la vocation forestière.

On doit entendre par cela que tout défrichement, tout terrassement, toute exploitation du sol autre dans un objectif forestier est interdit.

Par exemple (non exhaustif) :

- les plantations de chênes truffiers car elles ne constituent pas des peuplements forestiers. Ces formations végétales, par la technique de préparation et d'entretien du sol et les méthodes d'exploitation qui leur sont appliquées, sont des cultures. Il résulte de cette distinction que le remplacement d'un peuplement forestier par une telle plantation constitue un changement de la vocation forestière des terrains.
- tous travaux de construction,
- l'installation d'un camping ou même d'un mobile-home,
- la création d'un plan d'eau,
-

Seules sont autorisés en Espaces Boisés Classés :

- **L'exploitation forestière** en veillant à déclarer préalable la coupe de bois à la mairie lorsque cela est nécessaire.
- **La création d'une voirie forestière** permettant la mise en valeur du potentiel de production de la forêt.
- **La création d'une voirie à usage de Défense de la Forêt contre l'Incendie** (après accord de la Direction Départementale des Territoires). Les caractéristiques techniques et juridiques d'une piste DFCI ont été déterminées par le Préfet de Zone. Elles doivent répondre au minimum aux règles suivantes :
 - Maîtrise d'ouvrage publique (collectivité ou établissement public afin de garantir la pérennité de l'entretien de la voirie) ;
 - Sécurisation juridique des emprises (maîtrise foncière de la collectivité ou sinon servitude DFCI telle que précisées à l'article L.134-2 du code forestier ou au minimum inscription des servitudes de passage au profit de la commune et du SDIS aux hypothèques) ;
 - Largeur minimale de la voirie de 4 mètres avec aires de croisement tous les 200m ;
 - Pente moyenne de 10% avec tolérances ponctuelles ;
 - Débroussaillage de sécurité de 10 mètres de part et d'autre des voiries.



- **Les plantations forestières**, dont la transformation d'un peuplement existant (remplacement d'une essence forestière par une autre essence forestière) ou le renouvellement d'un ensouchement vieillissant ayant du mal à se régénérer.

Si le renouvellement de la forêt nécessite le dessouchement du peuplement en place, celui-ci est autorisé sous réserve d'une replantation d'essences forestières, en densité forestière (c'est à dire plus de 1000 plants / ha), dans un délai inférieur à 3 mois.

Suite à la plantation, le sarclage des inter-bandes est interdit.

La réussite de ce reboisement étant une obligation en Espace Boisé Classé, ce type de reboisement doit donc être effectué sur des surfaces réduites lorsque les conditions édaphiques sont difficiles. Dans ces cas là, le reboisement devra être effectué par bande ou sur des surfaces inférieures à 5000 m². Une déclaration préalable auprès de la mairie est fortement recommandée afin de ne pas s'exposer à une verbalisation pour défrichement en EBC.

Source : DDT.



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le



ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

ZONE UA

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au village historique et dense et à ses faubourgs anciens, constitué de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UA 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions (y compris par changement de destination) à usage :
 - D'exploitation agricole ou forestière,
 - Industriel,
 - De commerce de gros,
 - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UA2,
 - D'entrepôt, sauf exception définie à l'article UA2,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.

Article UA 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage artisanal qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces, artisanales ou de services (intégrées dans le même bâtiment) et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².

Article UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

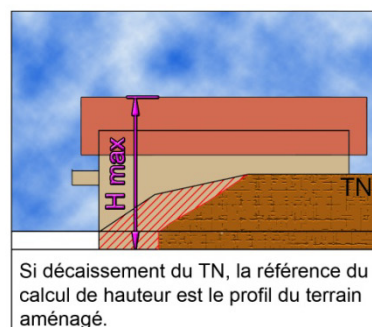
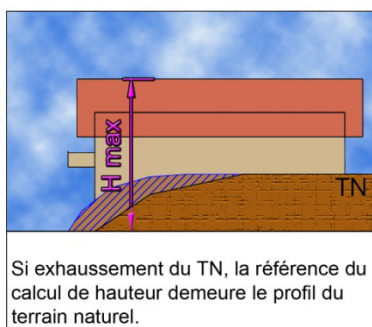
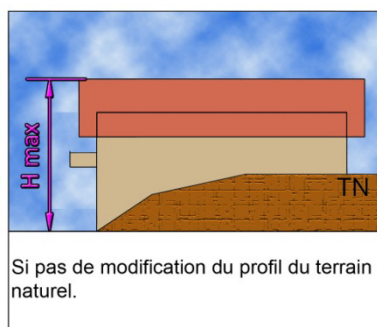
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics



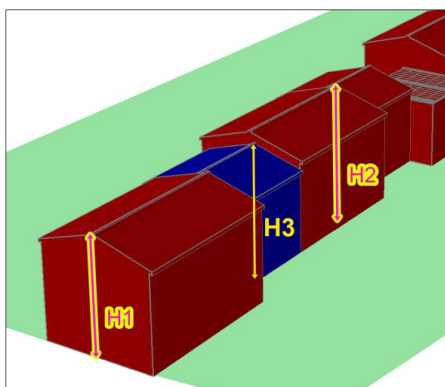
Définition

La hauteur des clôtures est mesurée entre :

- Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, tout point de la clôture et le niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- Pour les clôtures en limites séparatives, tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

Règles de hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle de la construction adjacente la plus haute et ne pas être inférieure de 1,5 m ou plus à la hauteur de la construction adjacente la moins haute. Toutefois, les volumes secondaires du bâtiment principal et des bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal pourront présenter une hauteur inférieure. La hauteur des bâtiments ne devra pas rompre l'harmonie du front de rue qu'il complète ou qu'il prolonge (pas d'effet de créneau prononcé).



Dans l'exemple ci-contre : H1 est la hauteur de la construction existante adjacente la plus haute et H2 est la hauteur de la construction existante adjacente la moins haute.

$H3 \leq H1$ et $H3 \geq (H2 - 1,5)$. Les hauteurs sont exprimées en mètres.

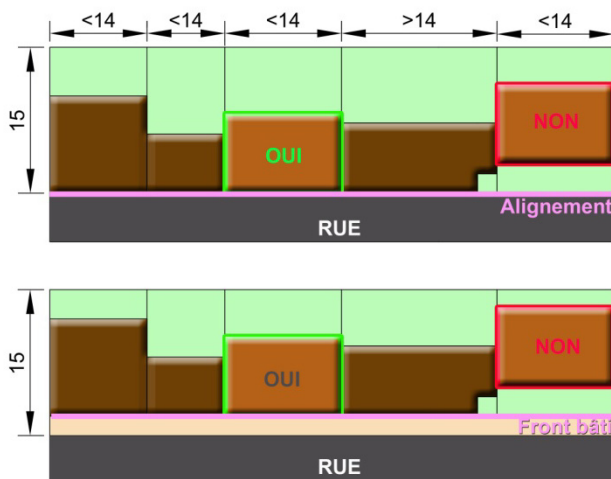
Sauf pour les volumes secondaires du bâtiment principal et des bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal qui pourront présenter une hauteur inférieure.

Règles de hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m et la hauteur minimale à 0,6 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation

La façade la plus longue des bâtiments édifiés dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation en tenant lieu doit être implantée à l'alignement ou dans le prolongement du front de rue s'il existe.



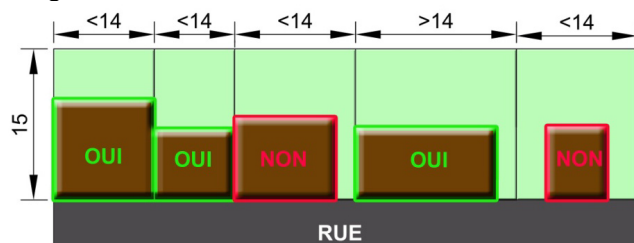
Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

Toutefois :

- la règle ne s'applique que sur le front de la rue la plus importante si le terrain d'assiette des constructions jouxte plusieurs rues,
- 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 ou du front de rue 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 sont autorisés,
- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements techniques d'intérêt collectif ou de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, tout bâtiment doit être édifié 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, 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 à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

Toutefois :

- la règle ne s'applique que sur le front de la rue la plus importante si le terrain d'assiette des constructions jouxte plusieurs rues,
- 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 UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,50 m.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

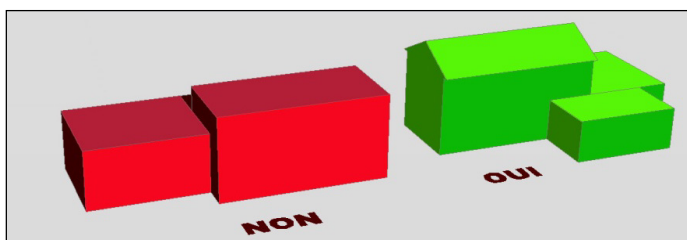
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
 - soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - soit en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre). Le jointoyage des murs à pierre vue sera largement beurré au nu des pierres et non traité en creux.
 - Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.



Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% 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 bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%), qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous.
- les toits à un pan et les toits plats (pente inférieure à 5%) sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les génoises maçonnées en façade gouttereau sont obligatoires.

Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), 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.

Fenêtres de toit :

- Les fenêtres de toit de type châssis de toiture sont autorisées seulement si elles sont encastrées dans la toiture. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Menuiseries extérieures

- Les volets en « Z » et les contrevents de couleur blanche sont interdits.
- Les menuiseries seront en bois ou en aluminium peint.
- Les volets roulants sont interdits, sauf ceux des devantures de commerces.

Cheminées

- Les cheminées devront être d'aspect maçonné.

Clôture

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 devront être composées soit d'un mur éventuellement surmonté d'une grille.

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 couleurs vives et le blanc sont interdits). Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).



Eléments techniques divers

- les échangeurs de climatisation en façade ou pignon ouvrant sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur. Ils seront masqués par un capotage à claire voie ou intégrés dans la maçonnerie.

Restauration de bâtiments existants en pierres

D'une manière générale les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. Les interventions sur le bâti seront sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche. Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes doivent être limitées) et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropéziennes sont toutefois autorisées, sous réserve de conserver deux rangs de tuiles au moins rebord inférieur de la terrasse.

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures des constructions existantes

L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de baies en pierre devront être conservés. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné. Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En cas de modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).



En cas de modification des ouvertures, les menuiseries seront adaptées à l'ouverture existante. En rez-de-chaussée, l'aspect de devanture commerciale devra être préservé.

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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.

Article UA 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place. Ces obligations ne s'appliquent pas :

- dans le cas de la création de logements par aménagement ou extension d'habitations existantes,
- dans le cas de la création de logements par changement de destination, sauf si le changement de destination concerne la transformation d'un garage en habitation.

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.

Équipement et réseaux

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

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

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

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, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant les fossés et bordures de voies prévus à cet effet pourront recueillir les eaux pluviales, sous réserve de l'accord du gestionnaire. Avant rejet, les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction.

➤ 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.



ZONE UB

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire. On distingue le secteur UB1, à assainissement non collectif.

Une partie de la zone UB (lieu-dit « Le Silo ») est située dans l'enveloppe des phénomènes dangereux liés à l'activité du site « Top Semence ». On se rapportera à l'article 8 des dispositions générales qui définissent les règles de prise en compte de ces phénomènes dangereux. Lorsqu'elles sont plus restrictives, elles s'appliquent nonobstant les règles définies pour la zone UB.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UB 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions (y compris par changement de destination) à usage :
 - D'exploitation agricole et forestière,
 - Industriel,
 - De commerce de gros,
 - De commerce de détail ou artisanal, sauf exceptions définies à l'article UB2,
 - D'entrepôt, sauf exception définie à l'article UB2,
 - D'hébergement hôtelier et touristique,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article UB 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**
- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces, artisanal ou de services (intégrées dans le même bâtiment) et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².

Article UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

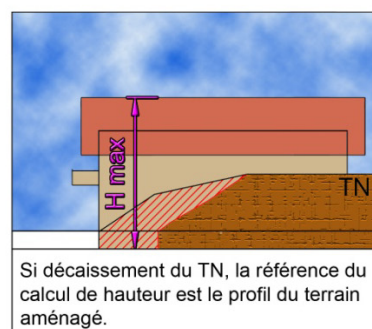
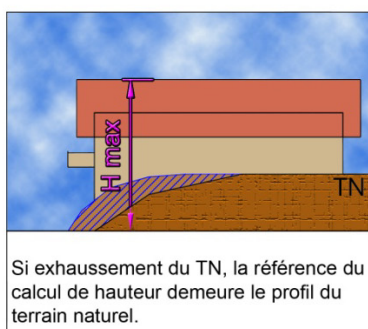
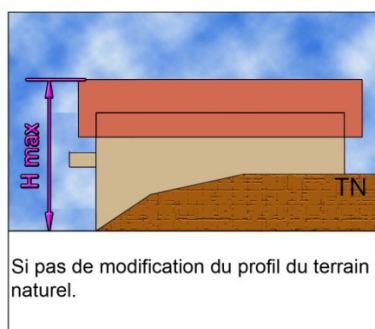
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics

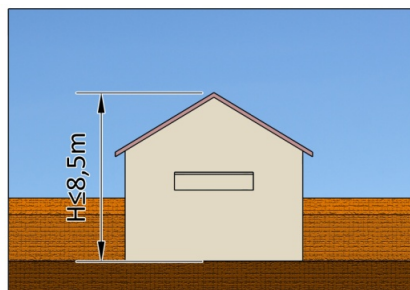
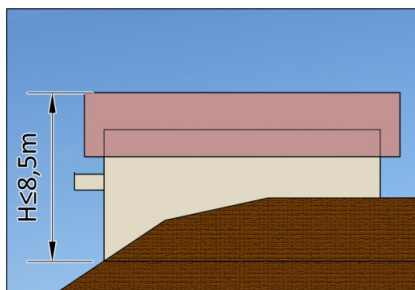


La hauteur des clôtures est mesurée entre :

- Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, tout point de la clôture et le niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- Pour les clôtures en limites séparatives, tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments et installations est fixée à 8,5 mètres. Elle est ramenée à 3,5 m pour les volumes implantés en limites séparatives qui correspondent à une limite entre zone UB et zone agricole ou entre zone UB et zone naturelle.



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.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures (lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. En cas de création d'un mur, la hauteur maximale du mur est fixée à 0,60 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).

Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol maximal n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,50.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

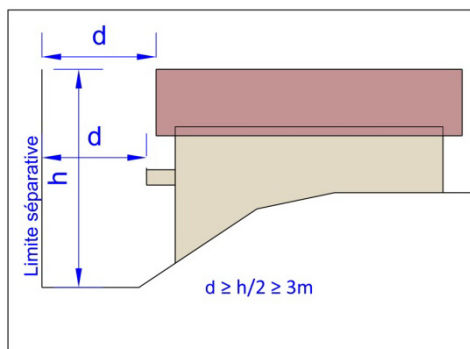
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,
- 5 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.
- 15 m par rapport à l'axe de la R.D.540.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- 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 plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.



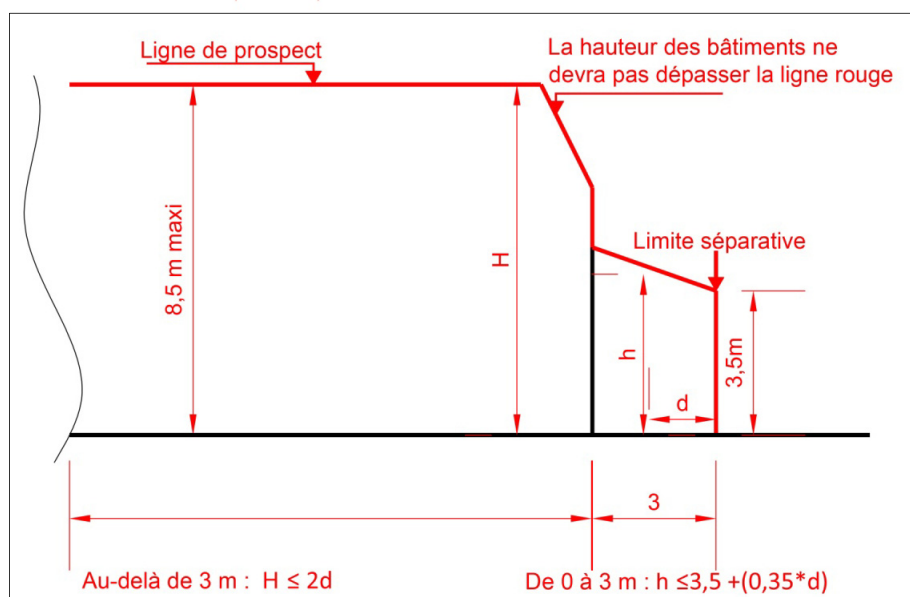
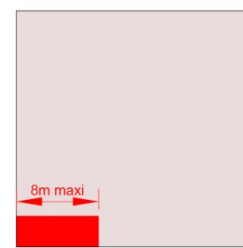
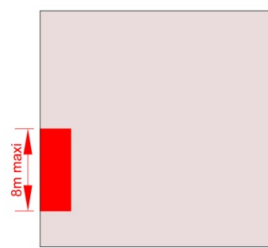
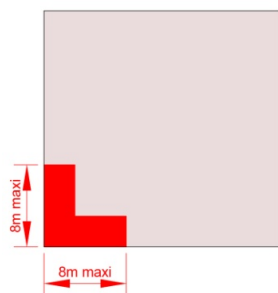
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



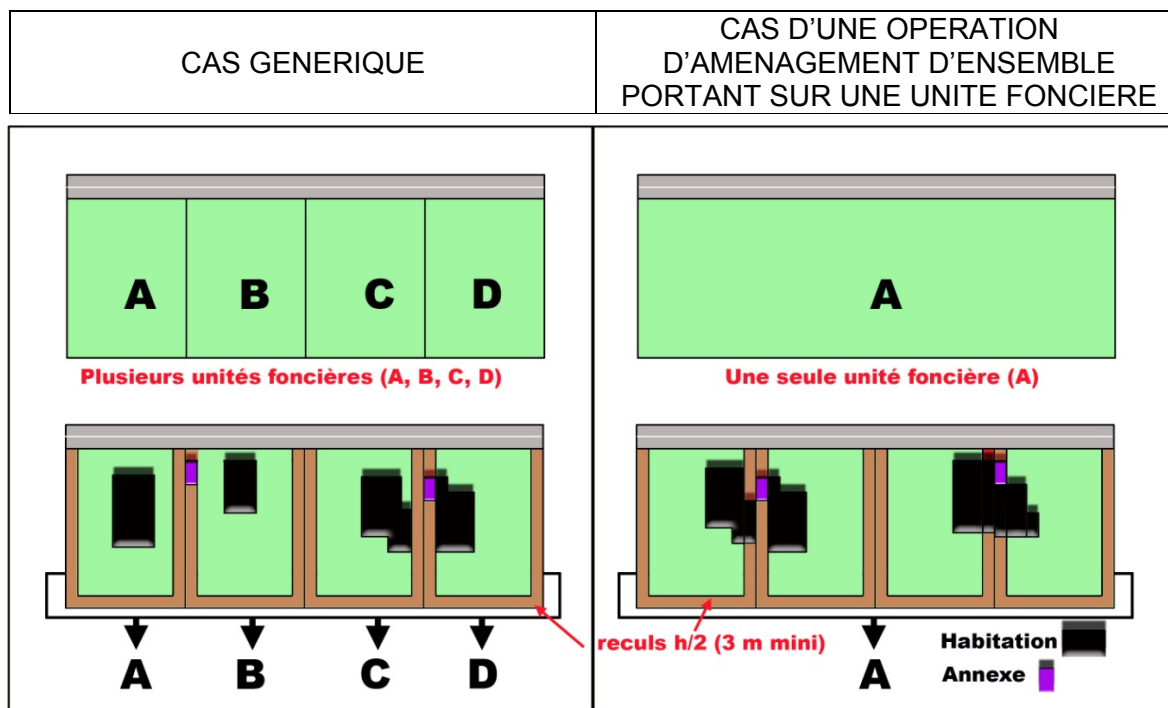
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- 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,
- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leur hauteur est inférieure ou égale à 3,5 m sur limite et si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative, dans le respect des règles de gabarit suivantes :

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



- 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 jouxtent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives selon les règles définies dans l'alinéa précédent (règle de gabarit dessinée).

Ici est présenté l'exemple d'une unité foncière (A), à partir de laquelle 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 sans application de la règle de gabarit de l'alinéa précédent.

Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain.

Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,50 m.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

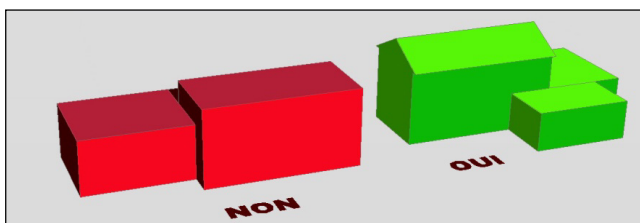
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le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



- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), enduits et bois sont autorisées,
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% 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 bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%), qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous.
- les toits à un pan et les toits plats (pente inférieure à 5%) sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

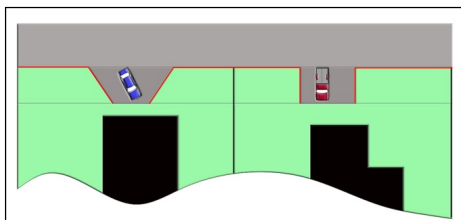
Elles devront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m 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).

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Eléments techniques divers

- les échangeurs de climatisation en façade ou pignon ouvrant sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur. Ils seront masqués par un capotage à claire voie ou intégrés dans la maçonnerie.

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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.

10% au moins du terrain d'assiette d'un logement individuel devra être maintenu en espace vert engazonné et/ou planté.

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.

Article UB 7 - 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 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 50 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 100 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 101 m² à 150 m² 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 restaurants :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de salle de service de restaurant.

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux et pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal et d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.



Équipement et réseaux

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

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'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. **Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de la Drôme.**

Article UB 9 - Desserte par les réseaux

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 :

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.

➤ Eaux usées

Zone UB

- 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.

Secteur UB1

- 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

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.

ZONE UC

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation principale de commerce et d'activités de services.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UC 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions Les constructions (y compris par changement de destination) à usage à usage :
 - D'exploitation agricole ou forestière.
 - Industriel.
 - De commerce de gros.
 - D'hébergement hôtelier et touristique.
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article UC2.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes (y compris en façade ou en toiture des constructions).

Article UC 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces, d'artisanat ou de services (intégrées dans le même bâtiment) et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles ne soient pas en rez-de-chaussée des bâtiments.

Article UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

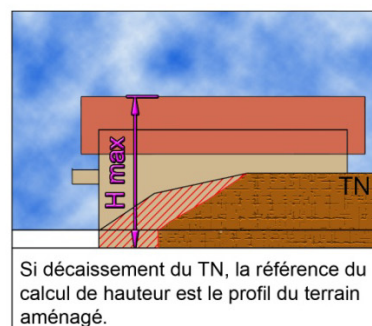
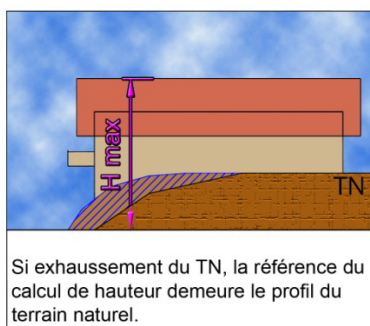
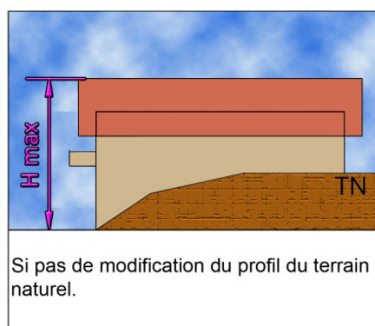
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics

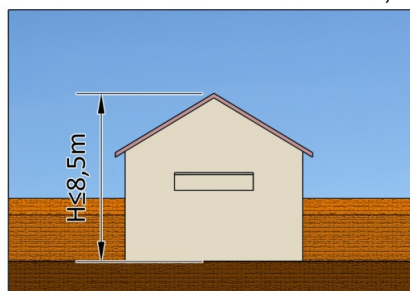
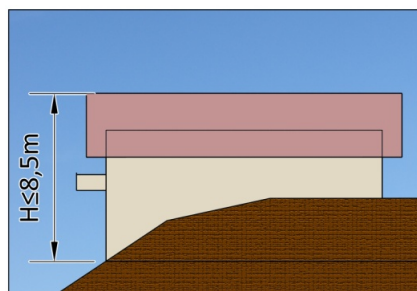


La hauteur des clôtures est mesurée entre :

- Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, tout point de la clôture et le niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- Pour les clôtures en limites séparatives, tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments et installations est fixée à 8,50 mètres.



Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. En cas de création d'un mur, la hauteur maximale du mur est fixée à 0,60 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).

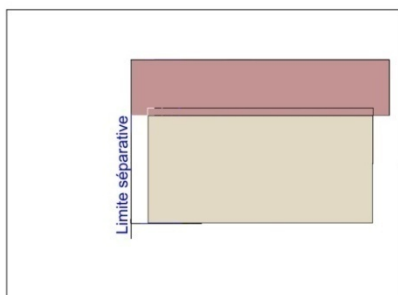


Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

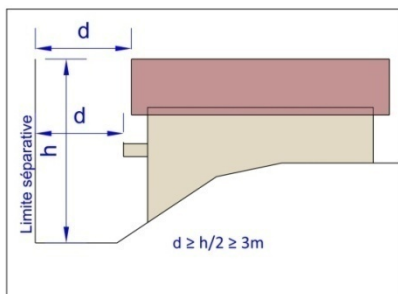
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales ou des voies départementales existantes, à modifier ou à créer,
- 5 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.
- 15 m par rapport à l'axe de la R.D.540.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives internes à la zone UC :



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

ou

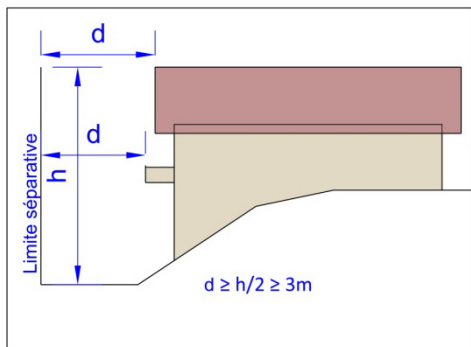


La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone UC et zone UB :



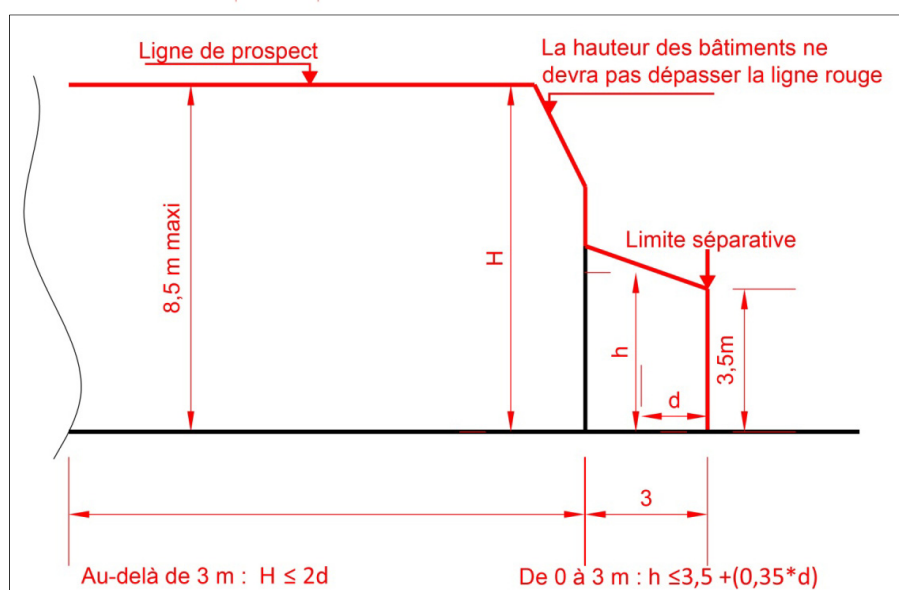
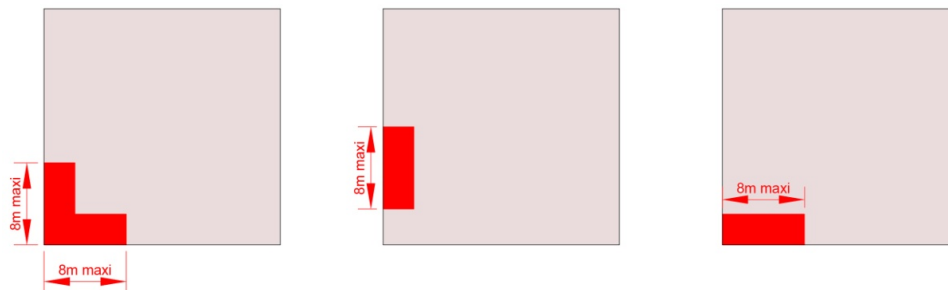
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.



- Sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueur cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

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



Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Article UC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

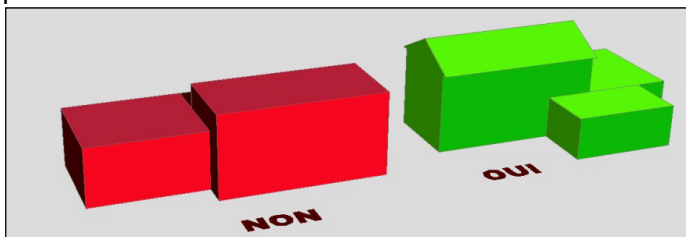
Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront revêtues d'un enduit. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
- Les constructions en bois ou d'aspect bois sont autorisées.
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.



Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% 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 bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%), qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous.
- les toits à un pan et les toits plats (pente inférieure à 5%) sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

**Couvertures de toitures**

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en est autorisée.

Clôtures

Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m 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).

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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 UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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 parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les périmètres des parkings en limites de voies publiques, d'emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation devront être accompagnés d'une haie végétale mélangeant des arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Article UC 7 - Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² 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 restaurants :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de salle de service de restaurant.

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux et pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.



Équipement et réseaux

Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

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

Article UC 9 - Desserte par les réseaux

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 :**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.

➤ **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.



ZONE Ui

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation d'activités économiques. On distingue le secteur Uia, qui correspond à la zone d'activités intercommunale et le sous-secteur Uia1, où des règles spécifiques sont définies pour assurer l'intégration des constructions en front de routes départementales.

Des secteurs de la zone Ui sont soumis à des risques d'inondations. S'appliquent dans ces secteurs les dispositions de l'article 6 des dispositions générales lorsque ces dispositions ne sont pas moins restrictives que celles établies pour la zone Ui.

Une partie de la zone Ui est située dans l'enveloppe des phénomènes dangereux liés à l'activité du site « Top Semence ». On se rapportera à l'article 8 des dispositions générales qui définissent les règles de prise en compte de ces phénomènes dangereux. Lorsqu'elles sont plus restrictives, elles s'appliquent nonobstant les règles définies pour la zone Ui.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ui 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Zone Ui

- Les constructions (y compris par changement de destination) à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Ui2,
 - De commerce de gros et de commerce de détail, sauf exceptions définies à l'article Ui 2,
 - De restauration,
 - D'hébergement hôtelier et touristique,
 - De cinéma,
 - De locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - D'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - De salles d'art et de spectacle,
 - D'équipements sportifs,
 - D'autres équipements recevant du public,
 - De centre de congrès et d'exposition,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.



Secteur Uia

- Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Ui2,
 - De restauration,
 - D'hébergement hôtelier et touristique,
 - De cinéma,
 - De locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - D'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - De salles d'art et de spectacle,
 - D'équipements sportifs,
 - D'autres équipements recevant du public,
 - De centre de congrès et d'exposition,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Intégration des risques

- dans les zones soumises aux risques d'inondation, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 6 des dispositions générales, sous réserve qu'elles soient autorisées par ailleurs dans la zone Ui.

Article Ui 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

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

Zone Ui et secteur Uia

- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone. L'habitation devra être intégrée dans le volume de la construction à vocation d'activités sans dépasser 10% de la surface de plancher dédiée à l'activité ni 30 m² de surface de plancher.

Zone Ui

- le commerce est autorisé, sous réserve qu'il soit lié à des activités autorisées dans la zone et sous réserve que les surfaces de plancher dédiées au commerce soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités et qu'elle soit au moins deux fois inférieures à la surface de plancher à usage d'activités.

Intégration des risques

Dans les zones soumises aux risques d'inondation, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 6 des dispositions générales, sous réserve qu'elles soient autorisées par ailleurs dans la zone Ui.

Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, réservoirs, ponts roulants, silos, tours hertziennes, pylônes et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics

Hauteurs des bâtiments

Zone Ui : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Zone Uia : la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Zone Uia1 : la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 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.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée entre :

- Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, tout point de la clôture et le niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- Pour les clôtures en limites séparatives, tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation

Zone Ui

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,
- 5 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.
- Pour les routes départementales :



Catégorie	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie	Largeur de plate-forme
4	R.D.126	15 m	9,50 m
2	R.D.540	25 m	11 m

Secteur Uia1

En bordure de R.D.540 :

- la façade du volume principal des constructions doit être implantée avec un recul de 30 m par rapport à l'axe de la R.D.540.

En bordure de R.D.126 :

- la façade du volume principal des constructions doit être implantée avec un recul de 20 m par rapport à l'axe de la R.D.126.

Ailleurs dans la zone, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

En secteurs Uia et Uia1

- Les dépôts, stockages et stationnements sont interdits dans la marge de recul de 30 m comptés à partir de l'axe de la R.D.540 et de 20 m comptés à partir de l'axe de la R.D.126.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque que la limite de zone coïncide avec une limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsque que la limite de zone ne coïncide pas avec une limite séparative :

Les bâtiments 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 5 m.

Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions par la surface de l'unité foncière.



Le coefficient d'emprise au sol maximal n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas il est fixé à 0,70.

Article Ui 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- 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 arboreront des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Elles pourront aussi afficher un aspect maçonné. Dans ce cas, les matériaux présenteront de préférence un aspect « brut » (béton, pierre...).
- Les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Zones Uia et Uia1

- Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes. Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :
 - Le vert (du vert olive au kaki) RAL 6002 à 6009, 6012 à 6015.
 - Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8001 à 8022, 8024, 8025.
 - Le gris (du gris souris à l'anthracite) RAL 7003, 7005 à 7013, 7015 à 7022, 7024, 7026, 7031, 7033, 7036, 7037, 7039 à 7043.
 - Sur 15% du bâtiment au plus, l'ocre clair RAL 1001, 1002, 1011, 1019, 1020, 1024, 1027.
- Les couleurs autorisées sont pour les huisseries :
 - Le noir, RAL 9003 à 9005, 9011, 9017.
 - Le vert (du vert olive au kaki), RAL 6000 à 6015, 6021, 6025.
 - Le marron (de l'ocre-terre au brun châtaigne) RAL 8000 à 8025.
 - Le gris (du gris souris à l'anthracite), RAL 7000 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7047.

L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...



Les toitures

- les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures de couleur blanche ou dans des matériaux réfléchissant sont interdites.

Zones Uia et Uia1

- Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées afin de créer une harmonie avec les bâtiments de la partie existante. Les toitures plates et végétalisées sont conseillées.
- La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage de couleur vert foncé. Elles pourront cependant comporter un mur enduit support d'enseigne d'une longueur maximale de 5 m.
- Les clôtures seront doublées de haies composées d'arbres et d'arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Zones Uia et Uia1

- Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grillages en mailles soudées de couleur vert foncé, sur la totalité de la zone et la hauteur sera limitée à 1,5 m et 2,5 m pour les zones extérieures de stockage. On pourra aussi, en remplacement du grillage, planter des haies défensives constituées de végétaux piquants dont la hauteur adulte sans taille pourra varier entre 2 et 3m.

Article Ui 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales. 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.

Dans les zones Uia, Uia1 :

- Devra être planté un arbre de haute tige par tranche de 4 places de parking à minima,
- Les espaces compris entre les façades implantées selon la ligne de construction et la limite des voies publiques en bordure de R.D.540 et de R.D.126 ne pourront être occupés ni par du stationnement, ni par du stockage à l'air libre. Seules seront autorisées les voies pompiers dites échelles si elles sont nécessaires. Ces espaces seront plantés d'herbe ou plantes tapissantes.



Article Ui 7 – Stationnement

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les établissements industriels ou artisanaux :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place pour 100 m² 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.

Équipement et réseaux

Article Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

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 déplacements, déchargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol ne doivent pas empiéter sur l'espace public.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

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



Article Ui 9 - Desserte par les réseaux

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. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, sous réserve de l'application du règlement sanitaire départemental.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.
- Les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées (eaux de voiries ou de parking) seront avant infiltration traitées dans un ouvrage de type séparateur à hydrocarbures.

➤ **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.



ZONE Uj

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation d'activités économiques correspondant au site de Bruges.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Uj 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions (y compris par changement de destination) à usage :
 - Agricole ou forestier.
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Uj2.
 - De restauration.
 - De commerce de gros.
 - De commerce de détail, sauf exceptions définies à l'article Uj2.
 - D'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
 - D'hébergement hôtelier et touristique.
 - De cinéma.
 - De locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
 - D'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - De salles d'art et de spectacle.
 - D'équipements sportifs.
 - D'autres équipements recevant du public.
 - De centre de congrès et d'exposition.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article Uj 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

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

- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone. L'habitation devra être intégrée dans le volume de la construction à vocation d'activités sans dépasser 10% de la surface de plancher dédiée à l'activité ni 30 m² de surface de plancher.
- le commerce est autorisé, sous réserve qu'il soit lié à des activités autorisées dans la zone et sous réserve que les surfaces de plancher dédiées au commerce soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités et qu'elle soit au moins deux fois inférieures à la surface de plancher à usage d'activités.



Article Uj 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uj 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, réservoirs, ponts roulants, silos, tours hertziennes, pylônes et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics

Hauteurs des bâtiments

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 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.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée entre :

- Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, tout point de la clôture et le niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- Pour les clôtures en limites séparatives, tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).



Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 10 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,
- 10 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.

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.
- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque que la limite de zone coïncide avec une limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Lorsque que la limite de zone ne coïncide pas avec une limite séparative :

Les bâtiments 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 5 m.

Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Emprise au sol des bâtiments

Non réglementé

Article Uj 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.



Article Uj 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Le maillage de haies et de plantations d'arbres protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, repéré sur le règlement graphique devra être maintenu et entretenu.

Pour ces haies : l'abattage est interdit, sauf lorsqu'il est rendu nécessaire pour des raisons de sécurité. Les tailles et élagages seront réalisés de manière à ne pas mettre en danger les arbres concernés et sont soumis à déclaration préalable. Tous les travaux de nature à atteindre les racines (excavation, griffonnage, labourage, ...) sont interdits.

Article Uj 7 - 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 commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les établissements industriels ou artisanaux :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'entrepôt :

- 1 place pour 100 m² 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.

Équipement et réseaux

Article Uj 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

L'accès principal sur le réseau de voies publiques (entrées / sorties) se fera sur le chemin du Pas du Bourbon.

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 déplacements, déchargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol ne doivent pas empiéter sur l'espace public.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

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

Article Uj 9 - Desserte par les réseaux

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. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, sous réserve de l'application du règlement sanitaire départemental.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.
- Les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées (eaux de voiries ou de parking) seront avant infiltration traitées dans un ouvrage de type séparateur à hydrocarbures.

➤ **Eaux usées :**

- 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).



ZONE UL

Rappel du rapport de présentation : la zone UL est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment aux installations sportives et de loisirs,

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UL 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions (y compris par changement de destination) à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article UL 2,
 - De commerce et d'activités de services,
 - D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
 - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Article UL 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.
- Le changement de destination des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale en rez-de-chaussée des bâtiments est interdit.

Article UL 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Article UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Non réglementé.



Article UL 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages correspondant aux besoins du projet.

Équipement et réseaux

Article UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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.

La largeur minimale de la bande de roulement de l'accès carrossable est fixée à 3 m.

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'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

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

Article UL 9 - Desserte par les réseaux

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 (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on traitera *in situ* un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) 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. 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

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le



ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

ZONE AUH

Rappel du rapport de présentation : la zone AUH est à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article AUH 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions (y compris par changement de destination) à usage :
 - D'exploitation agricole et forestière,
 - Industriel,
 - De commerce de gros,
 - De commerce de détail ou artisanal, sauf exceptions définies à l'article AUH2,
 - D'entrepôt, sauf exception définie à l'article AUH2,
 - D'hébergement hôtelier et touristique,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article AUH 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans les zones AUH identifiées aux règlements graphiques, que le programme de logements comporte, selon la zone identifiée aux règlements graphiques :

- au moins 20% de logements locatifs aidés par l'Etat,
- au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété.

En outre, sont autorisées aux conditions supplémentaires suivantes :

- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerces et de services (intégrées dans le même bâtiment) et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².



Par ailleurs, 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 équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Article AUh 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone AUh, identifiée aux règlements graphiques, le programme de logements devra comporter au moins 20% de logements en accession sociale à la propriété.

Dans la zone AUh, identifié aux règlements graphiques, le programme de logements devra comporter au moins 20% de logements locatifs aidés.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUh 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des bâtiments

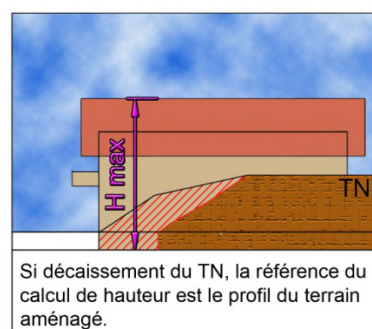
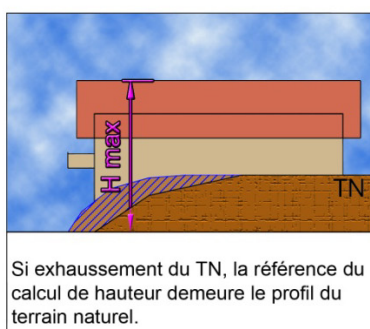
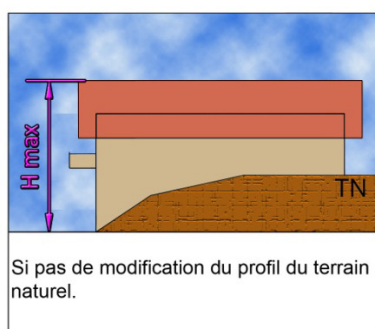
Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

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

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics



La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).

Hauteur maximale :

- La hauteur maximale des bâtiments et installations est fixée à 8,5 mètres. Elle est ramenée à 3,5 m pour les volumes implantés sur les limites séparatives.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée entre :

- Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, tout point de la clôture et le niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- Pour les clôtures en limites séparatives, tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. En cas de création d'un mur, la hauteur maximale du mur est fixée à 0,60 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).
-

Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol maximal n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,50.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation (hors coté Sud de Chemin de la Vignerie)

Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales et des voies départementales, existantes, à modifier ou à créer,
- 5 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.

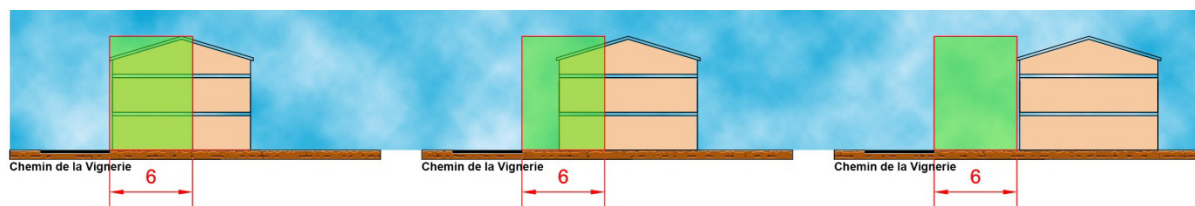
Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- 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 plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

Implantations des constructions par rapport au coté Sud du chemin de la Vignerie

- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement de chemin de la Vignerie (coté Sud du chemin seulement), les volumes principaux des constructions devront s'implanter à 6 m au plus de l'alignement de ce chemin.





Implantation la plus proche possible de la rue au regard de la règle	Implantation « intermédiaire » possible au regard de la règle	Implantation la plus éloignée possible de la rue au regard de la règle
--	---	--

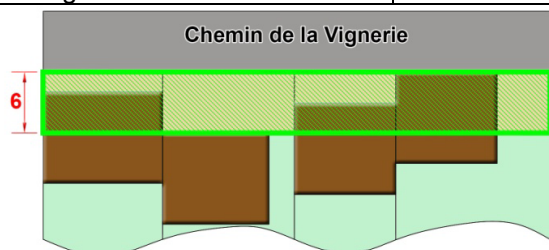


Illustration du principe d'implantation des bâtiments vue de dessus.

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

Toutefois :

- Les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal pourront s'implanter avec un recul supérieur par rapport à l'alignement du chemin de la Vignerie.
- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

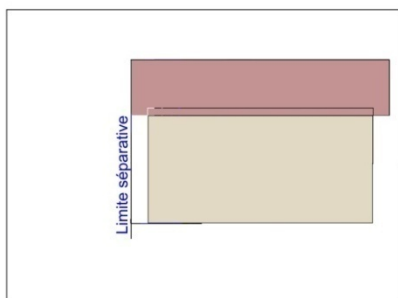
Au-delà de la bande de 15 m comptés à partir de l'alignement du chemin Vignerie et pour les autres voies et emprises publiques :

- Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois :

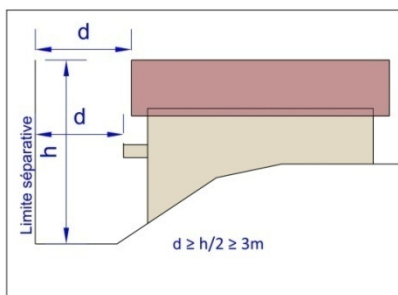
- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative ne correspond pas à une limite entre zone AUh et zone urbaine ou entre zone AUh et zone agricole :



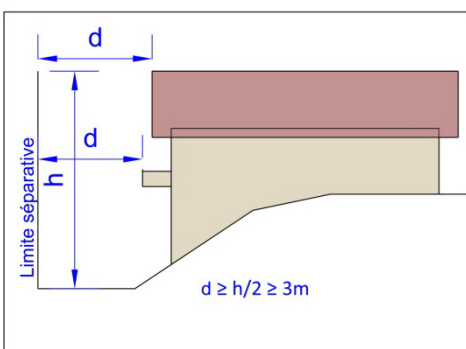
Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

ou



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative 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.

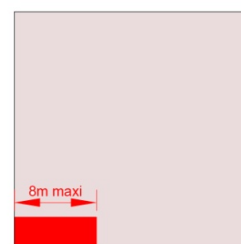
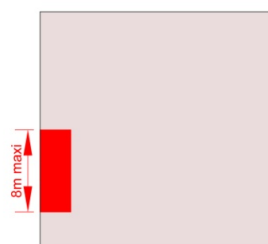
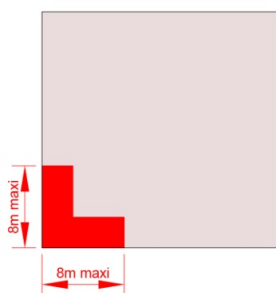
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre zone AUh et zone urbaine ou entre zone AUh et zone agricole (sauf le long du côté Sud du Chemin de La Vignerie)

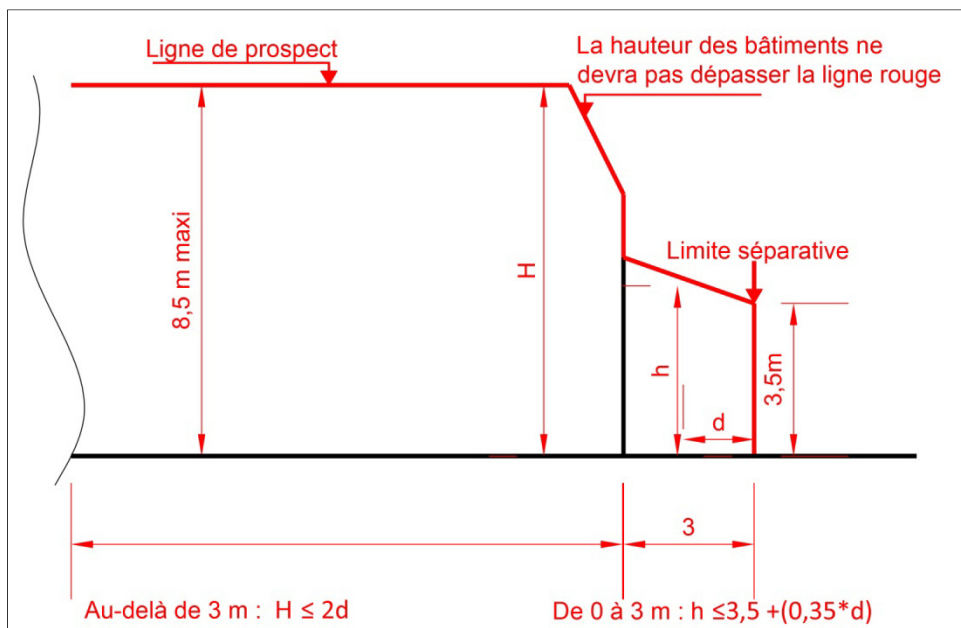


La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

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

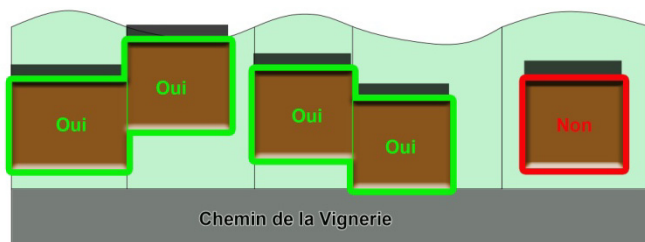


**Toutefois :**

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparative pour les constructions implantées le long du coté Sud du chemin de la Vignerie

Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement du coté Sud du chemin de la Vignerie, les bâtiments doivent être édifiés sur une limite séparative latérale au moins de leur terrain d'assiette :



Dessins 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 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 :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Article AUh 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain.

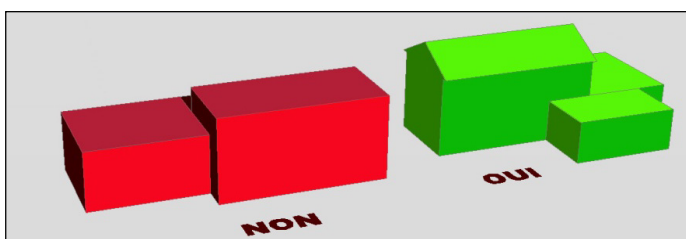
Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,50 m.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), enduits et bois sont autorisées,
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% 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 bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%), qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous.
- les toits à un pan et les toits plats (pente inférieure à 5%) sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

**Couvertures de toitures**

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en est autorisée.



Clôtures

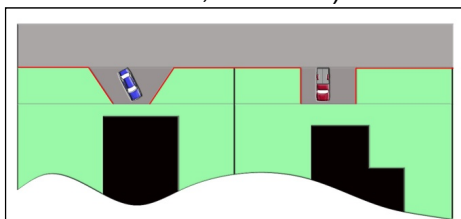
Elles pourront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m 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).

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Eléments techniques divers

- les échangeurs de climatisation en façade ou pignon ouvrant sur une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur. Ils seront masqués par un capotage à claire voie ou intégrés dans la maçonnerie.

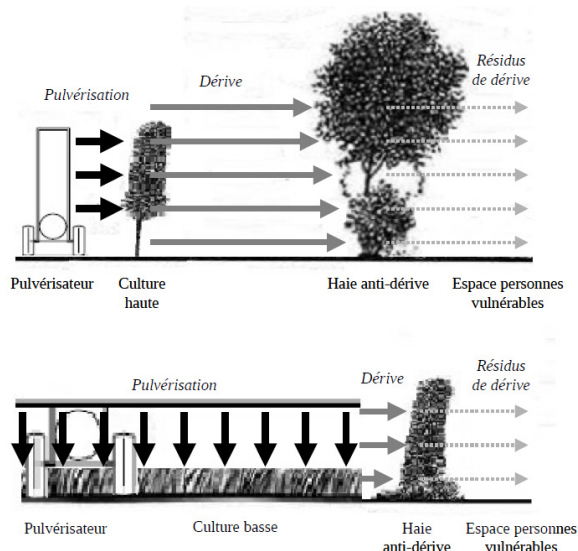
Article AUh 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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.

10% au moins du terrain d'assiette d'un logement individuel devra être maintenu en espace vert engazonné et/ou planté.

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. Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagé en espace commun végétalisé d'un seul tenant.

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



Les périmètres des parkings en limites de voies publiques, d'emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation devront être accompagnés d'une haie végétale mélangeant des arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Article AUh 7 - 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 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

Et une place en parking commun de surface pour 2 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 restaurants :

- 1 place pour 20 m² de surface de plancher de salle service de restaurant.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal et d'entrepôt :

- 1 place par tranche de 70 m² 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.

Équipement et réseaux

Article AUh 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

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 devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Article AUh 9 - Desserte par les réseaux

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 :**

- les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des terrains d'assiette des bâtiments seront préférentiellement infiltrées sur les terrains d'assiette par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...). Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des espaces communs (voirie, parkings notamment) et la partie des eaux pluviales non infiltrée sur les terrains d'assiette des bâtiments seront envoyées dans un réseau de type séparatif et interne à la zone 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).

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement imperméables. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

Les eaux de ruissellement des espaces communs susceptibles d'être polluées (eaux de voiries ou de parking) seront avant infiltration traitées dans un ouvrage de type séparateur à hydrocarbures.



➤ 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.

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le



ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le



ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

ZONE A

Rappel du rapport de présentation : les zones agricoles sont 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.

Des secteurs de la zone agricole sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

Sur une partie de la zone A, une trame spécifique indique un secteur dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées.

Des secteurs de la zone agricole sont soumis :

- à des aléas très faibles à moyens de feux forêt,
- à des risques d'inondations. S'appliquent dans ces secteurs les dispositions de l'article 6 des dispositions générales lorsque ces dispositions ne sont pas moins restrictives que celles établies pour la zone A.

Une partie de la zone A est située dans l'enveloppe des phénomènes dangereux liés à l'activité du site « Top Semence ». On se rapportera à l'article 8 des dispositions générales qui définissent les règles de prise en compte de ces phénomènes dangereux. Lorsqu'elles sont plus restrictives, elles s'appliquent nonobstant les règles définies pour la zone A.

Rappels

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Zone A

- Les constructions (y compris par changement de destination) à usage :
 - d'exploitation forestière,
 - d'habitation (sauf exceptions définies à l'article A2),
 - de commerce et d'activités de service,
 - de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - de salles d'art et de spectacles,
 - d'équipements sportifs,
 - d'autres équipements recevant du public,
 - d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.



En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Intégration des risques

- dans les zones soumises aux risques d'inondation, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 6 des dispositions générales, sous réserve qu'elles soient autorisées par ailleurs dans la zone A.

Article A 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**Sont autorisés en zone A**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, 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 le terrain 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* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. 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.
- L'aménagement de bâtiments existants en gîte rural ou chambre d'hôte lorsqu'il est lié à une exploitation agricole et qu'il se réalise sur le siège d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

**l'exploitation agricole est définie comme une entité économique et technique, d'une superficie pondérée au moins égale à la Surface Minimale d'Assujettissement, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311 -1 du code rural et de la pêche maritime.*

Sont également autorisés :

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- Sous réserve que l'habitation présente une **surface de plancher** initiale supérieure à 40 m² :
 - L'extension des habitations dans la limite de 33% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. L'extension ne devra toutefois pas porter la surface de plancher de l'habitation au-delà de 180 m².
 - Sauf dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la R.D.540 (où elles sont interdites sauf indication différente portée aux règlements graphiques), les annexes des habitations existantes dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale* et les piscines, dans la limite de 50 m² de surface de bassin, sous réserve :

- que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes (piscines comprises),
- que soient utilisées prioritairement des surfaces d'agrément non exploitées faisant partie du terrain d'assiette de l'habitation.

***La surface de plancher totale est égale à la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.**

- En application de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, le changement de destination de la partie de bâtiment désignée aux règlements graphiques, sous réserve que le changement de destination recueille un avis positif de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



La partie de bâtiment pouvant être transformé en habitation est entourée en rouge ci-contre (bâtiment implanté sur la parcelle ZO57). Il s'agit de sa partie maçonnée (le changement de destination de la partie à ossature légère du bâtiment est interdit).

Sous réserve, pour l'aménagement, l'extension des habitations existantes et pour la transformation en habitation de bâtiments désignés aux règlements graphiques :

- 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 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole (et exception faite de celles interdites en zone humide) sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, de restituer l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Sont autorisés dans le secteur de la zone A où l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes.
- Les bâtiments, constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Intégration des risques**Dans les zones d'aléas de feux de forêt :**

- il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°08-0012 du 2 janvier 2008 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.
- dans une bande d'au moins 10 mètres de large entre les constructions nouvelles et la forêt, le couvert forestier représentera au maximum 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.
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 6 des dispositions générales, sous réserve qu'elles soient autorisées par ailleurs dans la zone A.

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions****Hauteurs des bâtiments****Définition**

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour les bâtiments agricoles, les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments techniques (silos, convoyeurs...).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics



Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Pour les annexes des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 m.

Hauteur des clôtures non agricoles

La hauteur des clôtures est mesurée entre :

- Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, tout point de la clôture et le niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- Pour les clôtures en limites séparatives, tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation

- Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :
- 10 m de l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- 10 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.
- Pour les routes départementales (sauf R.D.540) :

Catégorie	RD	Largeur de plate-forme	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie	
4	R.D.126 au Sud de la R.D.540, R.D.134, R.D.327,	9,50 m	Habitations	Autres constructions
	R.D.210, R.D.625	9,00 m	15 m	10 m

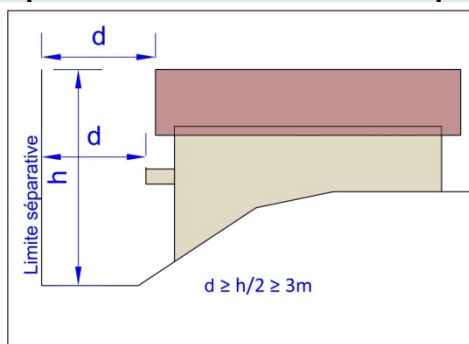
Catégorie	RD	Largeur de plate-forme	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie	
2	R.D.126 au Nord de la R.D.540.	9,50 m	Habitations	Autres constructions
			25 m	15 m

➤ Pour la R.D.540

Catégorie	RD	Largeur de plate-forme	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
2	R.D.540	9,50 m	75 m, sauf indication différente portée aux règlements graphiques. Cette distance est ramenée à 15 m pour les constructions à usage agricole (sauf habitations, où le recul est porté à 25 m).

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement 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.

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 :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Constructions à usage d'habitation

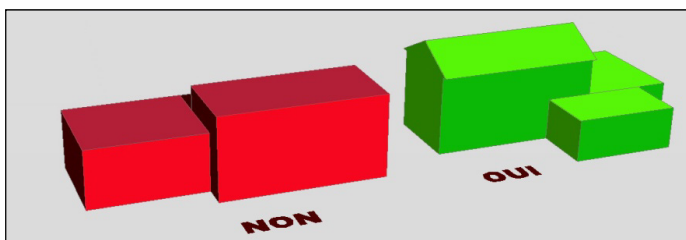
Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,50 m.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), enduits et bois sont autorisées,
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% 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 bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (pente inférieure à 5%), qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous.
- les toits à un pan et les toits plats (pente inférieure à 5%) sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...),
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Elle est interdite au sol.

Clôtures

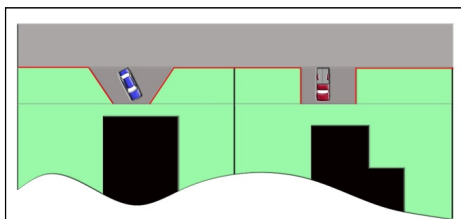
Elles devront être composées :

- soit d'un grillage,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 0,60 m 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).

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, s'appliquent les dispositions suivantes pour la croix repérée aux règlements graphiques (numérotée 2 aux plans) :



- la démolition, le prélèvement d'éléments de composition sont interdits (par exemple des pierres, des moulures...).
- Le cas échéant : les restaurations se feront selon les techniques d'édification ou de réalisation originelles et avec des matériaux identiques aux originaux, et seront soumises à autorisation de la commune.
- Le déplacement des éléments protégés est interdit, sauf à des fins de restauration et sous réserve qu'ils soient remis en place une fois restaurés.

Restauration de bâtiments existants en pierres / changement de destination (transformation en habitation)

D'une manière générale les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. Les interventions sur le bâti seront sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche. Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance doivent être conservés.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes doivent être limitées) et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture.

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de fenêtre en pierre devront être conservés.

Les nouvelles ouvertures seront interdites, à l'exception de la réouverture d'anciennes fenêtres qui avaient été fermées, dans ce cas les encadrements devront également être constitués en pierre de taille. Toutefois, dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En cas de modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui). Les coffrets de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits.



Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Bâtiments d'exploitation agricoles

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

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 arboreront des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Elles pourront aussi afficher un aspect maçonné. Dans ce cas, les matériaux présenteront de préférence un aspect « brut » (béton, pierre...).
- Les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites.

Toitures

- Les pentes de toit devront être inférieures ou égales 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.
- les toits à un pan et les toits plats (pente inférieure à 5%) sont uniquement autorisés lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,
- Les matériaux de toiture seront de teintes sombres.

Panneaux solaires

- L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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



Article A 7 - Stationnement

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

Équipement et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

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. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune. **La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Départemental de la Drôme.**

Article A 9 - Desserte par les réseaux

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. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, 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 vers un exutoire naturel.

➤ 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.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 20/12/2018

Reçu en préfecture le 20/12/2018

Affiché le



ID : 026-200040459-20181217-20181217_71C-DE

ZONE N

Rappel du rapport de présentation : il s'agit des 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.

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.

Des secteurs de la zone naturelle sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

Des secteurs de la zone naturelle sont soumis :

- à des aléas très faibles à moyens de feux forêt,
- à des risques d'inondations. S'appliquent dans ces secteurs les dispositions de l'article 6 des dispositions générales lorsque ces dispositions ne sont pas moins restrictives que celles établies pour la zone N.

Une partie de la zone N est située dans l'enveloppe des phénomènes dangereux liés à l'activité du site « Top Semence ». On se rapportera à l'article 8 des dispositions générales qui définissent les règles de prise en compte de ces phénomènes dangereux. Lorsqu'elles sont plus restrictives, elles s'appliquent nonobstant les règles définies pour la zone N.

Rappels

- L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Zone N

- Les constructions (y compris par changement de destination) à usage :
 - d'exploitation agricole,
 - d'exploitation forestière,
 - d'habitation,
 - de commerce et d'activités de service,
 - de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
 - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - de salles d'art et de spectacles,
 - d'équipements sportifs,
 - d'autres équipements recevant du public,
 - d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
 - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.



En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Intégration des risques

- dans les zones soumises aux risques d'inondation, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 6 des dispositions générales, sous réserve qu'elles soient autorisées par ailleurs dans la zone N.

Article N 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- 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 le terrain 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,

Sont également autorisés :

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- Sous réserve que l'habitation présente une **surface de plancher** initiale supérieure à 40 m² :
 - L'extension des habitations dans la limite de 33% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U. L'extension ne devra toutefois pas porter la surface de plancher de l'habitation au-delà de 180 m².
 - Sauf dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la R.D.540 (où elles sont interdites sauf indication différente portée aux règlements graphiques), les annexes des habitations existantes dans la limite de 35 m² de surface de plancher totale* et les piscines, dans la limite de 50 m² de surface de bassin, sous réserve :
 - que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes (piscines comprises),
 - que soient utilisées prioritairement des surfaces d'agrément non exploitées faisant partie du terrain d'assiette de l'habitation.

***La surface de plancher totale est égale à la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.**



Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt :

- il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°08-0012 du 2 janvier 2008 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.
- 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.
- dans les zones soumises aux risques d'inondation, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 6 des dispositions générales, sous réserve qu'elles soient autorisées par ailleurs dans la zone N.

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle (et exception faite de celles interdites en zone humide) sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des clôtures non agricoles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation ou aux chemins ouverts à la circulation ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Non réglementé.

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'implantation de panneaux solaires au sol est interdite.

Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 × 15 cm. Les murs sont interdits.



En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, s'appliquent les dispositions suivantes pour la statue de la Vierge repérée aux règlements graphiques (numérotée 1 aux plans) :



- la démolition, le prélèvement d'éléments de composition sont interdits (par exemple des pierres, des moulures...).
- Le cas échéant : les restaurations se feront selon les techniques d'édification ou de réalisation originelles et avec des matériaux identiques aux originaux, et seront soumises à autorisation de la commune.
- Le déplacement des éléments protégés est interdit, sauf à des fins de restauration et sous réserve qu'ils soient remis en place une fois restaurés.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols enherbés devront être maintenus enherbés.

Article N 7 - Stationnement

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

Équipement et réseaux

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

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.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil départemental de la Drôme.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

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 vers un exutoire naturel.

➤ **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.



SECTEUR Nt

Rappel du rapport de présentation : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) destiné à l'hébergement touristique (hôtellerie de plein air) et aux équipements de sports et de loisirs associés à l'hébergement touristique de plein air.

Une partie de la zone Nt est soumise à des risques d'inondations. S'appliquent dans ces secteurs les dispositions de l'article 6 des dispositions générales lorsque ces dispositions ne sont pas moins restrictives que celles établies pour la zone A.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Nt 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article Nt2,
 - Artisanal et de commerce de détail,
 - De restauration, sauf exceptions définies à l'article Nt2,
 - De commerce de gros,
 - De cinéma,
 - D'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (qui eux, sont autorisés).
 - Industriel,
 - D'entrepôt,
 - De bureaux, sauf exceptions définies à l'article Nt2,
 - De centre de congrès et d'exposition,
- 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 et exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Intégration des risques

- dans les zones soumises aux risques d'inondation, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 6 des dispositions générales, sous réserve qu'elles soient autorisées par ailleurs dans la zone Nt.



Article Nt 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), sous réserve que la surface totale de plancher des HLL dans toute l'emprise de la zone Nt soit inférieure ou égale à 450 m².
- les constructions à usage de restauration et de bureaux sous réserve :
- que la surface totale de plancher dédiée aux bureaux et à la restauration soit au total limitée à 100 m² (restauration + bureaux).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement du camping (gardiennage) sous réserve que la surface de plancher dédiée à ces constructions ne dépasse pas 50 m² dans toute l'emprise de la zone Nt,
- Les aires de jeux, les sanitaires, les équipements sportifs et de loisirs, les piscines liées à l'activité d'hébergement touristique.
- les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Article Nt 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Nt 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine 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 5 mètres.

Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée entre :

- Pour les clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques, tout point de la clôture et le niveau du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).
- Pour les clôtures en limites séparatives, tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures sera 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...).



Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, aux emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation

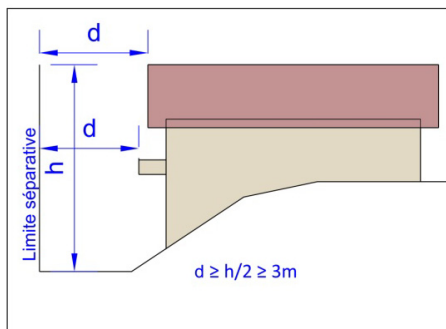
Sauf pour les voies piétons / cycles, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales, existantes, à modifier ou à créer,
- 5 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.

Toutefois :

- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.
- les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à une opération de construction ou de création d'emplacements destinée au camping caravanning ou à l'implantation de HLL.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

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 habitations légères de loisirs pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération,
- Il n'est pas fixé de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Article Nt 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Façades

Les façades des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce, les 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 dominent. Les façades pourront être aussi végétalisées.

Clôtures

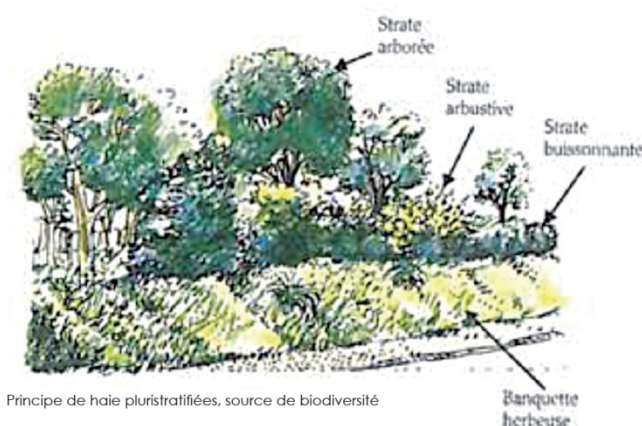
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles seront composées d'un grillage végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).



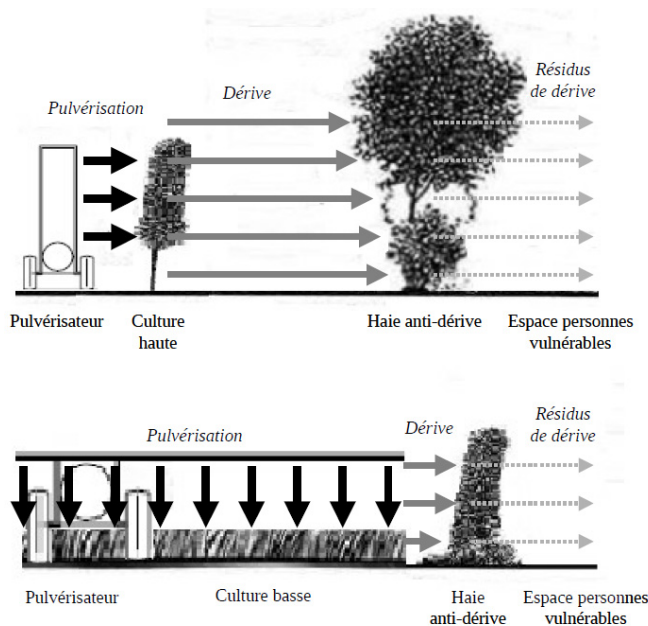
Article Nt 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets 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.

Principe de haies entres les emplacements de camping ou de HLL :



Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



Article Nt 7 - 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 : une place par emplacement de camping, caravanning ou de HLL.

Équipement et réseaux

Article Nt 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

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'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Article Nt 9 - Desserte par les réseaux

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 :**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.

➤ **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.

