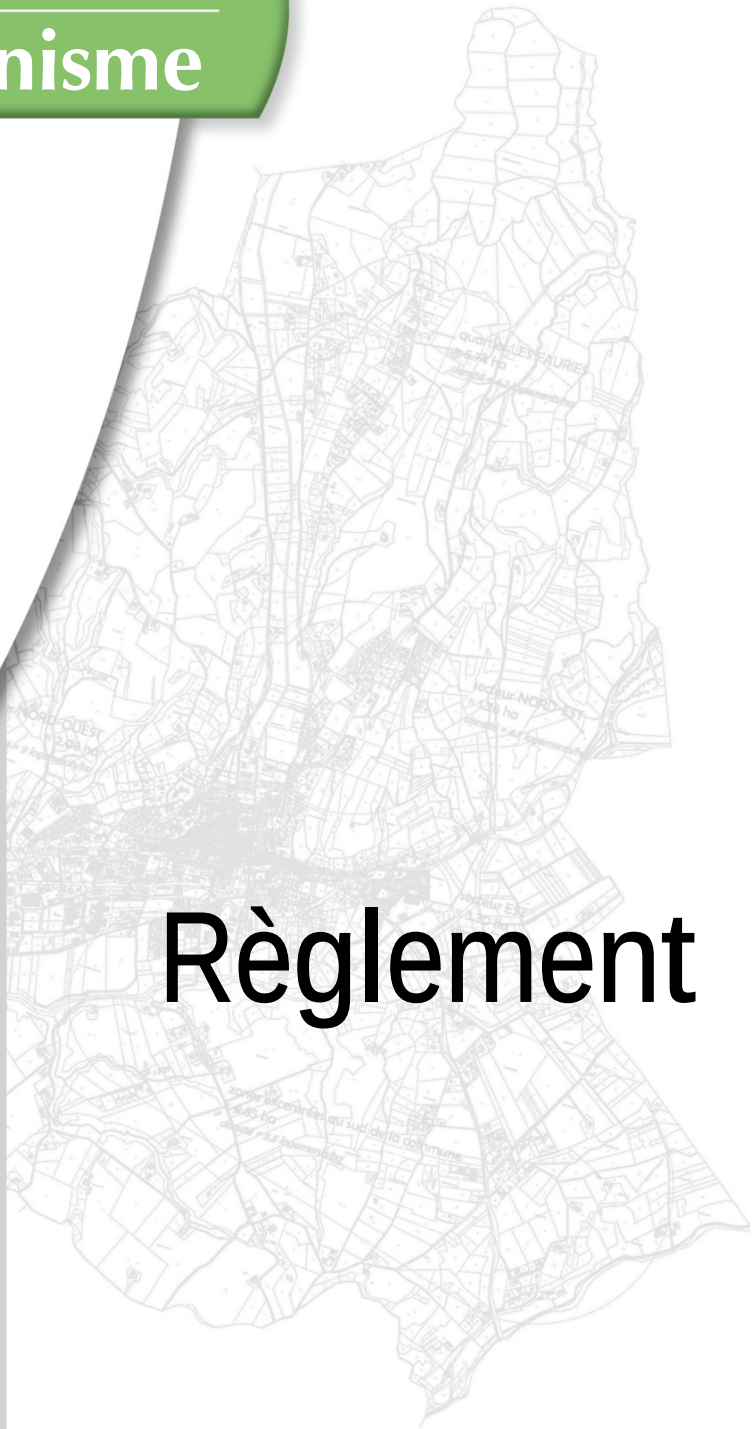
Plan Local d'Urbanisme

LIVRON SUR DRÔME

Approbation : 03/09/2012
Modification 1 : 24/02/2014
Modification 2 : 17/10/2016
Modif simplifiée 1 : 29/11/2017
Mise en comptabilité : 26/03/2019
Modif simplifiée 2 : 28/05/2019



Règlement

BEAUR
10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.18.123

Mai 2019

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION 2

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE 8

TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES 10

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13

ZONE UA 14

ZONE UB 21

ZONE UC 28

ZONE Ui 40

ZONE Uie 51

ZONE UJ 58

ZONE UT 63

ZONE UX 68

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 75

ZONE AU 76

ZONE AUa 82

ZONE AUa1 92

ZONE AUai 103

ZONE AUaiz 112

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 121

ZONE A 122

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 132

ZONE N 133

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été regroupées sous le titre VII.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UAc, UAz, UAh, UB, UC, UCa, UCb, UCd, Ui, Uia, Uib, Uid, 1Uie, 2Uie, UJ, UT, UX, AUa, AUa1, AUai, AU, AUi, A, AA, AE, AH, AR, AV, AB, N, NL, NO, NH, et Nz) et la repérer par rapport au plan des Risques).

3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- UA pour UA, UAc, UAz, UAh,
- UB pour UB,
- UC pour UC, UCa, UCb, UCd,
- Ui pour Ui, Uia, Uib, Uid,
- Uie pour 1Uie et 2Uie,
- UJ pur UJ
- UT pour UT,
- UX pour UX,
- AUa pour AUa,
- AUa1 pour AUa1,
- AUai pour AUai,
- AU pour AU et AUi
- A pour A, AA, AE, AR et Av, AH, AB
- N pour N, NL, NO, NH, et Nz.

4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Caractéristiques des terrains
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
Article 14 : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.

- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ...

- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **LIVRON SUR DROME**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le plan de zonage.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1) Les zones urbaines dites " **zones U "** correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2) Les zones à urbaniser dites " **zones AU** " correspondant aux secteurs à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation :

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3) Les zones agricoles dites " **zones A "** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites " **zones N "** 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 et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerce,
  - artisanal,
  - industriel,
  - d'exploitation agricole ou forestière,
  - d'entrepôt,
  - d'annexes,
  - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - golf
  - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés

- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

8 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Une évaluation d'incidence NATURA 2000 est obligatoire pour les projets situés tout ou partie dans un site Natura 2000.

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

1 – PROTECTION DU CAPTAGE DE COUTHIOL

Le périmètre de protection rapproché délimité d'après le rapport de hydrogéologue agréé en mars 1987 est repéré par une trame particulière sur le règlement graphique du P.L.U.

Dans les secteurs concernés par ce périmètre, en matière d'urbanisme s'appliquent les prescriptions particulières suivantes :

- le rejet des eaux pluviales des toitures, chaussées, … dans des puits perdus est interdit,
- les installations polluantes sont interdites.

2 – PROTECTION DU CAPTAGE DE DOMAZANE

La protection de ce captage a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 14 janvier 2011. Cette arrêté a été modifié par l'arrêté préfectoral n° 2011 137-002 du 17 mai 2011.

Cet arrêté fixe les périmètres de protection ainsi que les servitudes instaurées dans ces périmètres.

Il s'impose à la Commune de LIVRON SUR DROME au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U.

Le périmètre concerné par les périmètres de protection est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U.

Il faut se reporter à l'arrêté de déclaration d'utilité publique pour disposer des périmètres et des prescriptions opposables.

TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

1 – ZONE INONDABLE DU RHONE

Un Plan d'Exposition aux Risques (PER) valant Plan de Prévention des Risques (PPR) fut approuvé le 22 juillet 1992
Il s'impose à la Commune de LIVRON SUR DROME au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U..

Le périmètre concerné par le P.E.R. Inondation du Rhône est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U..

Il faut se reporter au document du P.E.R. Inondation lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du P.E.R. Inondation s'applique **en plus et prioritairement** à celui du P.L.U.

2 – ZONE INONDABLE DE LA DROME

Un PPRI a été prescrit et est en phase d'études, sa finalisation n'est pas prévue à court terme. Le document de référence est la carte des aléas de juillet 2007, qui définit 4 types de secteurs inondables :

- aléa fort,
- aléa moyen,
- aléa faible,
- bande de sécurité (à l'arrière des digues).

Un aléa « résiduel » est également identifié : il correspond au secteur non étudié au nord des zones d'aléas jusqu'à la route de la Voulte, côté ouest de l'autoroute, dans lequel bien que n'ayant pas fait l'objet d'étude, le risque n'est pas nul.

Ces 5 secteurs d'aléa différents sont reportés sur le règlement graphique du P.L.U et le règlement de chaque zone concernée comporte des prescriptions particulières justifiées par les niveaux d'aléas et les enjeux présents.

3 – ZONE INONDABLE DES RUISSEAUX NORD

Ce risque a fait l'objet de plusieurs études hydrauliques complétées et synthétisées par GéoPlusEnvironnement, qui fournit ainsi une carte d'aléa exhaustive sur tous les secteurs situés de part et d'autre de la RN7 au nord du centre ville.

Le document de référence est la carte d'aléa GéoPlusEnvironnement de 2010, qui définit des secteurs d'aléa fort, moyen et faible.

Chacun de ces 3 aléas est également reporté au document graphique du PLU et le règlement de chaque zone concernée comporte des prescriptions particulières justifiées par les niveaux d'aléas et les enjeux présents.

4 – RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

La commune de LIVRON est traversée par trois canalisations de transport de matières dangereuses : transport de gaz DN100 PMS67,7, transport de gaz DN150 PMS67,7 et transport de produits raffinés référencé « SPMR B1 RG »

Ces trois canalisations génèrent des zones de danger grave et très grave pour la vie humaine. Dans ces zones, repérées par des trames spécifiques au règlement graphique du P.L.U., s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;

- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, sont proscrites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

<u>Canalisations de transports de matières dangereuses</u>

Les tableaux extraits des fiches de risques émanant de la DRIRE précisent les distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe des canalisations en acier exploitée par Gaz de France :

Diamètre de la canalisation	Pression maximale de service de la canalisation 67,7 bars	
	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves
DN 150 mm	30	45
DN 100 mm	15	25

Les distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation de transport de produits raffinés référencée SPMR B1 RG exploitée par SPMR (Société du pipeline Méditerranée Rhône) sont les suivantes :

Branche	Type d'environnement	Zone des dangers très graves	Zone des dangers graves	Zone des dangers significatifs
B1	Implantation en cas de zone rurale. Cas général.	210	310	320
	Implantation en zone rurale. Cas particulier (forêt, vallée encaissée).	210	310	390
	Implantation en zone urbaine.	210	240	300

Dans la zone des dangers significatifs, le maire devra informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au centre urbain traditionnel où les bâtiments sont édifiés, en règles générale, en ordre continu et à l'alignement des voies ou places.
Elle a une vocation principale d'habitat et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- secteur UAc où le changement de destination des activités en habitat est interdit.

- secteur UAz qui correspond à la partie la plus ancienne du bourg, faisant l'objet d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage (Z.P.P.A.U.P.) et sur laquelle s'applique un règlement spécifique (voir document en annexe).

- secteur UAh, correspondant à l'entrée sud-est du centre-ville qui fera l'objet d'un aménagement qualitatif. .

La zone UA est en partie concernée par des risques inondation liés à la Drôme (aléa fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt sauf celles admises à l'article UA2,
- Les installations classées, sauf celles admises à l'article UA2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules, sauf ceux admis à l'article UA2
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

En outre, dans le secteur UAc, le changement de destination des constructions à usage d'activités économiques existantes en construction à usage d'habitat est interdit.

En outre, dans le secteur concerné par un aléa fort du risque inondation de la Drôme, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- l'aménagement des constructions à usage d'entrepôt existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- l'aménagement des dépôts de véhicules existants sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'ils présentent,
- les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- l'aménagement des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances ou les inconvénients qu'elles présentent,
- les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans le secteur concerné par un aléa fort du risque inondation de la Drôme, où seules sont autorisées, 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
  - professionnel 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 aux normes 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 :
  - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - 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.

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m^2.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, 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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 2,30 m.

ARTICLE UA 3 - <u>ACCES ET VOIRIE</u>

<u>Accès</u> :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Le long des routes départementales et nationales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

<u>Voirie</u> :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation en vigueur.
En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ELECTRICITE
Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAz et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.
Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.
Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les installations conformes aux dispositions de la ZPPAUP.

TELECOMMUNICATIONS
Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAz, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.
Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les installations conformes aux dispositions de la ZPPAUP.

GAZ
Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAz, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.
Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les installations conformes aux dispositions de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- pour les piscines, qui devront être implantées à une distance de 1 m minimum des voies (publiques ou privées).

Dans le secteur UAh, les constructions devront s'implanter à l'alignement du domaine public pour une partie au moins de la façade en rez-de-chaussée : le reste de la façade sur voie pourra s'implanter en recul vis-à-vis de l'alignement, les étages pourront également être en retrait de l'alignement.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les implantations conformes aux dispositions de la ZPPAUP.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et devront être comprise entre 0 et 5 m.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

Si ces limites sont éloignées de plus de 14 m, on pourra appuyer la construction sur une seule des 2 limites ; en ce cas, la largeur de la marge d'isolement doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Dans le cas où il y a impossibilité technique ou architecturale de les intégrer ou de les accoler à la construction principale, les bâtiments annexes doivent être établis soit en limite de propriété, soit à une distance de 4 m des limites séparatives.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives.

Dans le secteur UAh, les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives, dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres. Par ailleurs, lorsque les parcelles comprennent une voie privée permettant l'accès au fond de celle-ci, la limite de cette voie se substitue à la limite séparative.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les implantations conformes aux dispositions de la ZPPAUP

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non règlementée à l'exception du secteur UAz sur lequel s'appliquent les dispositions de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée à l'exception du secteur UAz sur lequel s'appliquent les dispositions de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres.
Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture longeant les voies de desserte ou de transit ne doit pas être supérieure à 2 mètres par rapport au niveau de la chaussée.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que les hauteurs conformes aux dispositions de la ZPPAUP et seront déterminées en référence architecturale soit aux parcelles limitrophes, soit aux parcelles en vis-à-vis.

Dans le secteur UAh, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 16 m. Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UAz et UAh, les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur UAh, les toitures terrasse sont autorisées.

Dans le secteur UAz, ne sont autorisées que des dispositions conformes à celles de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAz, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

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

Dans le secteur UAz, les dispositions concernant le stationnement seront conformes à celles de la ZPPAUP.

Sont exigées au minimum :

– **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher	15 à 49 m²	50 à 149 m²	150 à 199 m²	200 à 249 m²	250 à 299 m²	par tranche de 50 m² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1place supplémentaire

– **Pour les logements locatifs aidés**, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain sur l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UAh où les espaces libres seront végétalisés par des espèces à port arbustif ou de haute tige et le secteur UAz où les espaces libres et plantations devront être conformes à la ZPPAUP.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée qui correspond aux secteurs centraux et denses des hameaux des Petits Robins et de St-Genys.

Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

La zone UB est en partie concernée par des risques inondation liés au Rhône et faisant l'objet d'un PER[1]. Les secteurs concernés par le périmètre du PER sont indiqués par une trame au document graphique du PLU : dans ces secteurs il convient de se reporter au plan et au règlement du PER annexé au PLU pour connaître les dispositions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement à celles du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole, autres que celles prévues à l'article UB2
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.

[1] PER : Plan d'Exposition aux Risques

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les aménagements et extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
- les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées
Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.
Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable.

Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à la règlementation en vigueur.

ELECTRICITE
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.
Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATION
Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ
Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des voies (publiques ou privées).

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et seront comprises entre 0 et 5 m.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes doivent soit être accolées aux constructions existantes, soit respecter les dispositions ci-dessus.
Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut **excéder 12 mètres**.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres.

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un muret en maçonnerie enduit, d'une hauteur maximale de 1,20m pouvant être surmonté d'un grillage.

Ces hauteurs sont comptées à partir du terrain naturel avant travaux des propriétés privées ou du niveau de la voirie dans le cas des propriétés privées situées en contrebas de la voirie.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

- **Aspect général**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc…
Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites.
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, …
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

- **Façades**

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
Les volets seront de couleur monochrome.

- **Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- **Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

- **Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

- **Clôtures :**

Quand les clôtures sont constituées d'un grillage celui-ci doit être constitué d'une grille simple torsion vert sombre ou de treillis soudés verts sombre.

Sont interdits :
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Sont exigées au minimum :

– Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher	15 à 49 m²	50 à 149 m²	150 à 199 m²	200 à 249 m²	250 à 299 m²	par tranche de 50 m² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1place supplémentaire

– Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

– La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
– Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
– Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

– Mélanger harmonieusement les différentes essences :
  - alternez les arbustes caducs et les persistants,
  - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants	Végétaux arbustifs caducs
Callistemon – Rince-bouteille	Abelia
Ceanothus – Ceanothe	Amelanchier
Cistus – Ciste	Buddleia – Arbre aux papillons
Cupressus stricta – Cyprés de Florence	Carpinus betulus – Charmille
Cytisus - Genêt	Cornus alba – Cornouiller
Eleagnus	Corylus – Noisetier
Escalonia	Deutzia
Ligustrum - Troéne	Forsythia – Mimosa de Paris
Mahonia	Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Nerium oleander – Laurier rose	Kerria – Corete du Japon
Phlomis – Sauge de Jerusalem	Philadelphus – Seringat
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande	Punica – Grenadier à fleurs
Photinia	Rosa – Rosier paysager
Pittosporum tobira– Pittospore de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE UB 14 - <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u>

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée correspondant aux quartiers résidentiels de la commune.
Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale.

La zone UC comprend plusieurs secteurs :

- UCa qui correspond au quartier d'habitat résidentiel en coteau des Ramières et de Rif de Vert, dans lequel l'imperméabilisation des sols doit être limitée et l'intégration paysagère recherchée.

- UCb qui correspond aux quartiers en assainissement autonome

- UCd qui correspond aux secteurs d'implantations de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le reste de la zone UC.

- UCe qui correspond au secteur de requalification urbaine de cœur de bourg.

La zone UC est en partie concernée par :

- des risques inondation liés au Rhône et faisant l'objet d'un PER[1]. Les secteurs concernés par le périmètre du PER sont indiqués par une trame au document graphique du PLU : dans ces secteurs il convient de se reporter au plan et au règlement du PER annexé au PLU pour connaître les dispositions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement à celles du présent règlement.

- des risques inondation liés à la Drôme (aléa faible et bande de sécurité), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

- des risques inondation liés aux ruisseaux nord (aléas moyen et fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

La zone UC est en partie concernée par un secteur de protection de la ressource en eau potable du captage de Couthiol, identifié par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, sauf celles admises à l'article UC2
- Les constructions à usage agricole, sauf celles admises à l'article UC2
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles admises à l'article UC2.
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles admises à l'article UC2

[1] PER : Plan d'Exposition aux Risques

– Les travaux, installations et aménagements suivants :
- parcs d'attractions,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.

En outre, dans les secteurs concernés par un aléa faible ou la bande de sécurité du risque inondation de la Drôme, ou un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :
– Les aménagements et extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
– Les aménagements avec ou sans changement de destination et extensions des constructions d'entrepôt existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
– Les aménagements et extensions des installations classées existantes à condition de ne pas générer de nuisance particulière pour le voisinage.
– les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
– Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
– Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

En outre, en secteur UCb, les activités sont autorisées sous réserve de ne pas générer des eaux usées autres que domestiques.

En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par la bande de sécurité du risque inondation de la Drôme, ou un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord, où seules sont autorisées, 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,

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- 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 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 aux normes 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, et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - 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.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m^2.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les 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 (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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.

- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par la bande de sécurité du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 2,30 m.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord la côte de référence sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, où seules sont autorisées, 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation,
  - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1er, 2éme, 3éme catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- 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.

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m^2.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les 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 (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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 0,7 m ou 0,5 m. La cote de référence retenue sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes.

ARTICLE UC 3 - <u>ACCES ET VOIRIE</u>

<u>Accès</u> :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

En **secteur UCb**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme à la réglementation en vigueur.
Dans ce secteur UCb, seules sont autorisées les activités ne générant pas des eaux usées autres que domestiques.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à la réglementation en vigueur.
Dans le secteur de protection de la ressource en eau potable du captage de Couthiol, le rejet des eaux pluviales doit être réalisé par des tuyaux drainants horizontaux.

ELECTRICITE
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.
Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATION
Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ
Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, sauf en secteur UCb, où en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises :

- pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de ne pas réduire le recul existant
- pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et devront être comprises entre 0 et 5 m.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des voies (publiques ou privées).

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf en secteur UCa où les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives

En dehors du secteur UCa, des implantations différentes sont admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives périmétriques de l'unité foncière support de l'opération d'ensemble.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCa, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain support.

En secteur UCa, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne doit pas dépasser 25% du terrain support (cette disposition s'applique à chacun des lots dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 12 mètres **dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCd**.
- 8 mètres **dans les secteurs UCa et UCb**
- 15 mètres d**ans le secteur UCd**
- 14,4 mètres d**ans le secteur UCe**

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la hauteur sur limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas **excéder 4,50 m**. Sauf **en secteur UCb** où elle ne doit pas excéder 3,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

En **secteur UCa**, le faitage principal des constructions devra être orienté parallèlement aux courbes de niveau.

1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc…
Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites.
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, …
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

2 - Façades
Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
Les volets seront de couleur monochrome.

3 – Toitures
Pour les constructions à usage d'habitation :
Les couvertures métalliques sont interdites.
Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
Pour les constructions à usage d'activités économiques :
Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.
Toutefois, pour tous les types de constructions :
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

4 – Annexes
Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

5 – Mouvements de terrain
Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

6 – Clôtures
A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :
- soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou treillis vert sombre
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour le mur bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.
Quand les clôtures sont constituées d'un grillage celui-ci doit être constitué d'une grille simple torsion vert sombre ou de treillis soudés verts sombre.
Dans tous les cas sont interdits :
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.
Les portails d'accès doivent être de conception simple.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Sont exigées au minimum :

– Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
  - Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher totale après travaux	15 à 49 m²	50 à 149 m²	150 à 199 m²	200 à 249 m²	250 à 299 m²	par tranche de 50 m² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1place supplémentaire

– Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
– Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.
– Pour les commerces d'une surface de plancher :
  - inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
  - supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher de l'établissement.
– Pour les constructions à usage hôtelier :
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
– Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres des parcelles seront végétalisés le plus possible.

En dehors du secteur UCe, les arbres existants en bon état doivent être maintenus, toutefois lorsque le parti architectural l'exigera valablement, ceux-ci pourront être remplacés par des arbres plus jeunes.

En dehors du secteur UCe, les surfaces non construites et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Ce minimum est fixé à 3 arbres de hauteur pour 100 m² **en secteur UCa**.

En dehors du secteur UCe, dans le cas d'une opération d'ensemble portant sur une superficie supérieure à 3000 m², la proportion de terrain obligatoirement réservée aux espaces verts et de loisirs collectifs (jardins, terrain d'évolution, de jeux, aires d'aventures) doit être égale ou supérieure à 10 % de la surface totale de l'unité foncière. En outre, les parcelles privatives devront être végétalisées sur au moins 30% de leur superficie totale.

En outre, **en secteur UCa**, l'imperméabilisation des sols en dehors des surfaces bâties et de l'accès au garage et à la porte d'entrée est interdite.

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

– La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
– Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
– Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

– Mélanger harmonieusement les différentes essences :
  - alternez les arbustes caducs et les persistants,
  - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants
Callistemon – Rince-bouteille
Ceanothus – Ceanothe
Cistus – Ciste
Cupressus stricta – Cyprés de Florence
Cytisus - Genêt
Eleagnus
Escalonia
Ligustrum - Troéne
Mahonia
Nerium oleander – Laurier rose
Phlomis – Sauge de Jerusalem
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande

Végétaux arbustifs caducs
Abelia
Amelanchier
Buddleia – Arbre aux papillons
Carpinus betulus – Charmille
Cornus alba – Cornouiller
Corylus – Noisetier
Deutzia
Forsythia – Mimosa de Paris
Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Kerria – Corete du Japon
Philadelphus – Seringat
Punica – Grenadier à fleurs

Photinia	Rosa – Rosier paysager
Pittosporum tobira– Pittospore de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation d'activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ou d'intérêt collectif ainsi que des dépôts ou installations dont l'implantation est interdite dans les zones à vocation d'habitation.

Elle comprend les secteurs suivants :
- Uia qui correspond aux secteurs d'activités d'Orifeuille et de St-Antoine ayant fait l'objet d'une étude au titre de la loi Barnier et dont le règlement a été adapté aux conclusions de cette étude.
- Uib qui correspond au secteur d'activités de la Fauchetière 1 et 2 pour lequel les règles d'implantation des constructions sont différentes de la zone Ui.
- **Uid** qui correspond au secteur de Perrier nord, à vocation d'équipements d'intérêt collectif liés au dépôt, au tri et au recyclage des déchets.

La zone Ui est en partie concernée par :
- des risques inondation liés à la Drôme (aléas faible et fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.
- des risques inondation liés aux ruisseaux nord (aléas moyen et fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

La zone Ui est en partie concernée par un secteur de protection de la ressource en eau potable du captage de Couthiol, identifié par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Ui, sauf stipulations contraires.

ARTICLE Ui 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
– Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles admises à l'article UI2
– Les constructions à usage agricole,
– Les travaux, installations et aménagements suivants :
- parcs d'attractions,
- garages collectifs de caravanes,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

En outre, dans les secteurs concernés par un aléa faible ou fort du risque inondation de la Drôme, ou un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Uid, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- A l'intérieur des bâtiments d'activité pourra être aménagé un espace de logement pour gardiennage d'une surface maximum de 40 m² de Surface de plancher.
- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans le secteur Uid, les aménagements, installations et constructions sont autorisées à condition

- d'être liées à une activité de dépôt, tri ou de recyclage des déchets, (un logement de gardien pourra être autorisé également),

- ou d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sont notamment autorisés les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la production d'énergie renouvelable.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa fort du risque inondation de la Drôme, ou un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord, où seules sont autorisées, 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
  - professionnel (artisanal 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 aux normes 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 :
  - professionnelle (artisanal et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,

    - 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 et sous réserve que la nouvelle destination soit autorisée.
- 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 et sous réserve que la nouvelle destination soit autorisée.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les 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 (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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par un aléa fort du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 2,30 m.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord la côte de référence sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, où seules sont autorisées, 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
    - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
    - professionnel (artisanal et industriel).
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
    - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de

l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
  - d'ERP classés en 1er, 2éme, 3éme catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4ème et 5ème catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
    - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- 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 et sous réserve que la nouvelle destination soit autorisée.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les 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 (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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 0,7 m ou 0,5 m. La cote de référence retenue sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes.

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les accès directs sur la R.N. 7 sont interdits **sauf dans le secteur Uia sud (Orifeuilles).**
Toutefois, au nord du carrefour giratoire de Fiancey, le long des routes départementales et nationales les accès directs sont limités à un seul par propriété. De plus, la création d'un nouvel accès est interdite lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.
En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Dans le secteur de protection de la ressource en eau potable du captage de Couthiol, le rejet des eaux pluviales doit être réalisé par des tuyaux drainants horizontaux.

Electricité :
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.
Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Télécommunications
Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

Gaz
Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Uia, Uib et Uid :

- les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement des voies,
- sauf le long de la RN7 du nord du hameau de Fiancey jusqu'à l'entrée nord du carrefour giratoire où les constructions doivent être implantées à 12 mètres de l'axe de la RN7,
- sauf au sud du carrefour giratoire de Fiancey, à l'ouest de la RN7 : recul de 25m pour les constructions à usage d'activités.

Dans le secteur Uia nord (St Antoine) : les constructions doivent être édifiées à 23 m de l'axe de la RN7

Dans le secteur Uia sud (Orifeuilles) : les constructions doivent être édifiées à 15 m au minimum de l'axe de la R.N. 7.

Dans le secteur Uib, les constructions peuvent être implantées à l'alignement. A défaut d'implantation à l'alignement, elles devront être édifiées à 5 m minimum de l'alignement des voies.

Dans le secteur Uid, sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques.

L'extension des bâtiments existants doit respecter les règles énoncées ci-dessus. Ces règles ne s'appliquent ni à la réfection, ni à l'aménagement des bâtiments existants.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UIb, les constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au minimum égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 4 m.

Dans le secteur Uib, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Marges d'isolement en limite de zone ou de secteur :
De plus, en limite de zone ou de secteur, une marge d'isolement d'au moins 5 mètres doit être respectée dans l'ensemble de la zone à l'exception :

- **du secteur UIa**, où la marge d'isolement est de :
  - 4 mètres minimum en limite de zone UC
  - 5 mètres en limite de zones AE et AU
  - pas de marge d'isolement en limite de zone AUi ;
- **du secteur UIb**, où la marge d'isolement sera réduite à 4 mètres en limite de la zone AUai de La Fauchetière, et à 5 mètres sur les autres limites du secteur UIb.
- **du hameau de Fiancey** (au nord du giratoire), où la marge d'isolement est de 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, l'extension des bâtiments existants doit respecter les règles énoncées ci-dessus. Ces règles ne s'appliquent ni à la réfection, ni à l'aménagement des bâtiments existants.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol doit être au maximum de 0,60.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Uia et Uid

- **15 mètres sauf :**
- **dans le hameau de Fiancey** (au nord du giratoire), où elle ne peut excéder 8 m à l'égout du toit. Les acrotères devront être horizontaux et respecter cette limite. Une hauteur de **12 m** est toutefois autorisée pour les parties de bâtiment situées en retrait de 8 m minimum de la façade Ouest de ce bâtiment. .

Dans le secteur Uia nord (St Antoine) : cette hauteur est limitée à **12 m et R+2**.

Dans le secteur Uia sud (Orifeuilles) : cette hauteur est limitée à **8 m et R+1**.
Dans le secteur Uid : cette hauteur est limitée à **8 m et R+1**.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dans la zone Ui, hors secteur Ulb :

- les couleurs vives pour les matériaux de façade ou de couverture sont interdites ;
- les clôtures à l'alignement des emprises publiques seront constituées d'un treillis peint;
- la volumétrie et l'architecture doivent permettre d'identifier clairement la fonction et l'usage des bâtiments construits (bureau, atelier, entrepôt, magasin...).
- Les enseignes seront obligatoirement implantées sur les façades. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment,
    - prise au sommet de l'acrotère pour les toits plats,
    - prise à l'égout pour les toitures en pente.

La superficie des enseignes est limitée à ¼ de la façade visible du bâtiment sans excéder 16 m². Ces enseignes doivent être réalisées de préférence en lettres découpées.
- les aires de dépôts doivent être situées à l'arrière des constructions en façade sur la RN7.

Dans le secteur Ula nord (St Antoine) :

- L'espace devant les bâtiments (zone tampon entre RN7 et futur bâti) sera traité très "sobrement" afin de garantir la qualité des visions sur ce front bâti. Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur cette bande très visible. Si la surface est coupée en plusieurs lots, on peut prévoir entre eux, une plantation de brise vent orientée Est Ouest (Cyprès de Provence, Peupliers de Simon
- Une simple clôture volontairement transparente délimitera l'espace public de l'espace privé.
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place. Les bâtiments devront s'aligner de manière perpendiculaire à la R.N. 7.
- Un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments.
- Une certaine homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers.
- Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.
- Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées. Les toitures plates et végétalisées sont autorisées..
- 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. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.
- 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.
- Seront préconisées pour remplacer les clôtures métalliques, des haies défensives constituées de végétaux piquants dont la hauteur adulte sans taille varie entre 2 et 3m.
- Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.
- Afin de rester dans les couleurs pratiquées, les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :
    - Le gris : RAL 7000, 7001, 7004, 7005 7012, 7023 et 7037

- Les couleurs autorisées pour les huisseries sont:
  - Le noir, RAL 9004, 9005, 9011, 9017.
  - Le gris RAL 7000, 7001, 7003 à 7005 , 7007, 7009, 7010 à 7013, 7015 à 7024, 7026, 7030 à 7033, 7036 à 7046.

Dans le secteur Ula sud (Orifeuilles) :

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place.
- Les bâtiments devront s'aligner perpendiculairement, voire parallèlement à la RN7..
- Un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments.
- Une certaine homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers.
- Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.
- Seules les toitures de très faible pente, sans dépassement visuel de l'acrotère, seront autorisées. Les toitures plates et végétalisées sont autorisées.
- 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. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.
- Les clôtures ne seront pas conseillées.
- Les couleurs des façades devront être de couleurs en présence, avec des possibilités de variantes. En frange urbaine, quelques bâtiments existants orientent le choix.
- Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments : (selon guide LAFARGE Mortiers – Parex) :
  - T60, T70, T80

si bardage métallique
  - Le gris RAL 7001, 7004, 7030, 7035, 7038, 7044 9001, 9002 et 9018.

Les couleurs autorisées pour les huisseries sont:
  - couleurs claires, RAL 1013 1015 1035 et 9001
  - Le gris 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.

Dans le secteur Uib :

A l'alignement des voies, les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront constituées :
  - soit d'un grillage simple torsion ou treillis
  - soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois).

Dans tous les cas, les brises vues, seuls ou superposés au grillage, sont interdits.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour le mur bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11.

ARTICLE Ui 12 - <u>STATIONNEMENT</u>

Dans l'ensemble de la zone, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur

pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

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

Dans le hameau de Fiancey (au nord du giratoire), les aires de stationnement devront être réalisées à l'Est des constructions qui sont en façade de la R.N. 7.

Afin d'assurer en-dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs et installations, il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux :
Une place pour 25 m² de Surface de plancher

- Etablissements industriels et artisanaux :
Une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.
Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Etablissements commerciaux :
Une place pour 25 m² de surface de vente

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Uia, les aires traitées en espaces verts, bassin de rétention inclus, doivent correspondre à une superficie au moins égale à **10 %** de la surface totale du terrain.

Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les arbres existants de belle ampleur doivent être conservés ou remplacés.

Les façades de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives avec une hauteur minimum de 2 m.

Les haies et plantations ne doivent pas comporter de prunus naturellement sensibles à la sharka ainsi que les espèces interdites du fait des risques liés au feu bactérien.

Dans le secteur Uia nord (St Antoine) :

- Les marges de recul par rapport à la R.N. 7 seront obligatoirement plantés. Les aires de stationnement et les dépôts de matériaux y sont interdits.
- Les essences plantées dans les parcelles devront être composées d'essences locales.
- Un alignement de végétaux de grands développements doit être planté dans l'espace non bâti le long de la RN7 : essence de type Tulipier de Virginie ou Tilleul ou Sophora
- Une plantation de brise vent orientée Est- Ouest (Cyprès de Provence, Peupliers de Simon), pourra être prévue.
- Pour la création de haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ).
Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

- Sur les espaces de stationnement des arbres d'ombrages (type sophora ou albizzia résistant au fort vent) devront être prévus.
- Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère et non comme de simples bassins d'orage.

Dans le secteur Uia sud (Orifeuilles) :

- Les végétaux structurant la voirie seront de taille moyenne : pommier ou cerisier à fleurs.

Dans le secteur hameau de Fiancey (nord du giratoire) :

- Des arbres tiges devront accompagner les aires de stationnement à raison d'un sujet pour trois places de stationnement.
- Les espaces libres d'aménagements seront engazonnés et entretenus.

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE Uie

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation d'activités économiques sur le secteur de La Lauze.
Elle est destinée à recevoir des constructions liées au fonctionnement de l'activité de recyclage automobile.

Elle comprend les secteurs suivants :
- **1Uie** qui correspond à la zone destinée notamment aux bâtiments,
- **2Uie** qui correspond à la zone destinée aux aires de stationnement, dépôts de véhicules et constructions accessoires ainsi qu'aux ouvrages de rétention.

La zone Uie est en partie concernée par des risques inondation liés aux ruisseaux nord (aléas moyen et fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone Uie, sauf stipulations contraires.

ARTICLE Uie 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
– Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles admises à l'article Uie2
– Les constructions à usage agricole,
– Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

En outre, dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE Uie 2 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES</u>

Dans les secteurs 1Uie et 2Uie, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, **à condition** que les aménagements réalisés soient compatibles avec le risque d'inondation et qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver les risques d'inondation :

– Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées, et notamment les aménagements et mouvements de terrains nécessaires à la mise en place de plateforme et de volumes de compensation pour la prise en compte des risques d'inondation.
- Les aires de stationnement, les dépôts et ouvrages de stockage vertical des véhicules susceptibles de contenir au moins dix véhicules et les installations classées à condition qu'ils soient liés à l'activité du centre de déconstruction et de recyclage automobile implanté dans les sous-secteurs 1Uie et 2Uie, et que les plateformes aménagées pour le stockage soient réalisées à une côte supérieure ou égale à 100 m NGF.
- Les clôtures à condition qu'elles soient perméables aux écoulements d'eaux.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture ou sur des ombrières et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les locaux techniques liés aux installations autorisées (onduleurs notamment), à condition, s'ils sont situés en zone inondable, de respecter une cote plancher de 100,20 m NGF

Dans le secteur 1Uie les constructions suivantes sont autorisées à **condition** qu'elles soient liées au fonctionnement de **l'activité de recyclage** automobile, et sous réserve que le premier plancher utile des bâtiments soit situé à une cote supérieure ou égale à 100,25 m NGF:

- Les constructions à usage :
  - artisanal ou industriel
  - de commerces
  - de bureaux
  - d'entrepôts
  - de stationnement
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord, où seules sont autorisées, 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
  - professionnel (artisanal 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 aux normes 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 :
  - professionnelle (artisanal et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - 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 clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau 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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord la côte de référence sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes

ARTICLE Uie 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Les accès seront aménagés à partir de la voie communale N° 59 (route de l'Évangile) et/ou de la route du Prunier.
Les nouveaux accès directs sur la R.N. 7 sont interdits.
Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE Uie 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements doivent garantir la prise en compte des volumes de compensation en fonction des constructions et installations réalisées dans ces sous-secteurs.

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Télécommunications

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

Gaz

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE Uie 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Uie 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance minimum :

- de 25 mètres par rapport à l'axe de la R.N.7.
- de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

En outre, les ouvrages de stockage vertical des véhicules et les ombrières doivent être implantés avec un recul d'au moins 15 m vis-à-vis de l'alignement des voies communales.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE Uie 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

En outre, dans le **secteur 2Uie**, toute construction doit être située à une distance de :

- 7,50 mètres minimum par rapport à l'axe du fossé de La Lauze,
- 30 mètres minimum par rapport à l'axe du ruisseau de La Lauze.

En outre, les ouvrages de stockage vertical des véhicules et les ombrières doivent être implantés avec un recul d'au moins 15 m vis-à-vis des limites séparatives.
Dans l'ensemble de la zone, l'extension des bâtiments existants doit respecter les règles énoncées ci-dessus. Ces règles ne s'appliquent ni à la réfection, ni à l'aménagement des bâtiments existants.

ARTICLE Uie 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 4 mètres.

ARTICLE Uie 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uie 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs 1Uie et 2Uie, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres.

ARTICLE Uie 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dans les Secteurs 1Uie et 2Uie :
- les couleurs vives pour les matériaux de couverture sont interdites ;
- les clôtures à l'alignement des emprises publiques seront constituées d'un grillage simple torsion ou d'un treillis peint doublé d'une haie vive d'essences locales variées.
- la volumétrie et l'architecture doivent permettre d'identifier clairement la fonction et l'usage des bâtiments construits (bureau, atelier, entrepôt, magasin...).

- Les enseignes seront obligatoirement implantées sur les façades. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur du bâtiment, - prise au sommet de l'acrotère pour les toits plats,
- prise à l'égout pour les toitures en pente.

ARTICLE Uie 12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
Pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Afin d'assurer en-dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructeurs et installations, il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux :
Une place pour 25 m² de Surface de plancher

- Établissements industriels et artisanaux :
Une place de stationnement par 80 m² de la Surface de planche de la construction.
Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- Établissements commerciaux :
Une place pour 25 m² de surface de vente

ARTICLE Uie 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires traitées en espaces verts bassin de rétention inclus, doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain.

Les arbres existants de belle ampleur doivent être conservés ou remplacés.

Les façades de terrains affectées à des dépôts doivent être plantées de haies vives avec une hauteur minimum de 2 m.

En vue de l'intégration paysagère des ouvrages de stockage vertical des véhicules, l'espace d'implantation de ces ouvrages sera accompagné, au moins sur ses façades visibles des routes du Prunier et de l'Évangile, par trois strates de végétation : noue végétalisée – haie vive d'essences arbustives (2 m environ) – arbres de haute tige.

En façade de la RN7, les espaces de stationnement (clients et employés) seront végétalisés par des arbres de haute tige et des haies coupant les linéaires de places.

Les essences utilisées pour les plantations seront variées et adaptées au contexte local.

Les haies et plantations ne doivent pas comporter de prunus naturellement sensibles à la sharka ainsi que les espèces interdites du fait des risques liés au feu bactérien.
Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE Uie 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UJ

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone correspond à des activités de loisirs existantes (Bi-cross et agility)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UJ sauf stipulations contraires.

ARTICLE UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'équipement collectif, autres que celles prévue à l'article UT2
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

ARTICLE UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Sous réserve d'être nécessaires aux activités de loisirs existantes :
  - les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
  - les aires de jeux et de sport.
  - les aires de stationnement.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les dispositifs liés à l'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) sont autorisés à condition d'être installés sur des toitures.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UJ 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

ARTICLE UJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées
En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement par un dispositif adapté au milieu récepteur et conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE UJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UJ 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UJ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

ARTICLE UJ 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

- **Aspect général**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc…
Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites.
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

- **Façades**

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
Les volets seront de couleur monochrome.

- **Toitures**

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- **Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

- **Clôtures :**

A l'alignement des voies publiques ou privées, des emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage (simple torsion ou treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

ARTICLE UJ 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UJ 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

– La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
– Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
– Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

– Mélanger harmonieusement les différentes essences :
  - alternez les arbustes caducs et les persistants,
  - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants	Végétaux arbustifs caducs
Callistemon – Rince-bouteille	Abelia
Ceanothus – Ceanothe	Amelanchier
Cistus – Ciste	Buddleia – Arbre aux papillons
Cupressus stricta – Cyprés de Florence	Carpinus betulus – Charmille
Cytisus - Genêt	Cornus alba – Cornouiller
Eleagnus	Corylus – Noisetier
Escalonia	Deutzia
Ligustrum - Troéne	Forsythia – Mimosa de Paris
Mahonia	Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Nerium oleander – Laurier rose	Kerria – Corete du Japon
Phlomis – Sauge de Jerusalem	Philadelphus – Seringat
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande	Punica – Grenadier à fleurs
Photinia	Rosa – Rosier paysager
Pittosporum tobira– Pittospore de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE UJ 14 - <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u>

Non réglementé.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'ancien site industriel du Brézème à forte valeur patrimoniale et paysagère.
Elle a une vocation d'habitat et de tourisme et loisirs dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants.
Elle est également identifiée comme site à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L.123-1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UT sauf stipulations contraires.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles prévue à l'article UT2
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, autres que celles prévue à l'article UT2
- Les constructions à usage de bureaux, autres que celles prévue à l'article UT2
- Les constructions à usage d'équipement collectif, autres que celles prévue à l'article UT2
- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerce,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les dispositifs liés à l'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques) sont autorisés à condition d'être installés sur des toitures.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

– L'aménagement et le changement de destination dans le volume existant (la création de niveaux intermédiaires supplémentaires est autorisée) des constructions existantes pour des usages :
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - d'équipements collectifs à vocation de loisirs ou tourisme (équipements sportifs,…) ou d'accueil petite enfance, ou santé,
  - de stationnement.
– Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
– Les annexes techniques collectives (local poubelles, poste de transformation, abris vélos, …) inférieurs à 15 m².
– Les aires de jeux et de sport.
– Les clôtures à condition de respecter les prescriptions fixées à l'article 11.
– Les aires de stationnement, à condition qu'elles ne s'opposent pas, par leur dimension, leur traitement et/ou leur emplacement, à la préservation de l'intérêt paysager du site tel qu'identifié au titre de l'article L.123-1 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

L'accès à la zone UT se fera à partir du carrefour existant sur la RD 93a (au niveau du pont sur la voie ferrée) après son aménagement sous forme de tourne-à-gauche.

Cet accès sera subordonné à l'avis du Conseil Général, gestionnaire de la voie.

La circulation piétonne sera privilégiée à l'intérieur de la zone. Un accès sera prévu sur la future voie verte au sud du site.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE
Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

TELECOMMUNICATION
Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Cette limite ne s'applique pas pour l'aménagement des bâtiments existants dépassant cette hauteur : la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,8 mètre au total. Cette limite ne s'applique pas pour la restauration des clôtures existantes ou celles édifiées dans le prolongement de ces dernières, sans pouvoir dépasser la hauteur initiale.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

– Les caractéristiques extérieures des bâtiments existants en pierres apparentes doivent être préservées :
  - pierres apparentes,
  - pentes et couvertures des toitures (les dispositifs de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit seront néanmoins autorisés),
  - génoises.

– La création ou la transformation d'ouverture doit respecter les caractères des ouverts existants dans la façade :
  - proportions,
  - type d'encadrement.

– La création d'ouverture dans des murs aveugles est autorisée pour répondre à des contraintes techniques.

– Clôtures sur les limites extérieures :
  - les clôtures existantes sont à restaurer, elles pourront être prolongées, et ce à l'identique,
  - elles pourront être doublées de haies vives d'essences locales variées comprenant des arbres de haute tige.

– Tout dispositif de production d'énergie de type solaire ou géothermie sera autorisé à condition de s'intégrer au traitement architectural et paysager du site. Les dispositifs de type éolien sont interdits.

– Les éventuelles annexes techniques nécessaires au fonctionnement du site (poste de transformation, local poubelles, abri vélos…) et aménagements pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront faire l'objet d'un traitement soigné et d'une intégration paysagère et architecturale.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :
– pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
– pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les arbres existants en bon état doivent impérativement être maintenus, sauf pour des motifs liés à la sécurité auxquels cas, ils devront être remplacés.

Les surfaces non constructibles et les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

Les surfaces imperméabilisées doivent être limitées au maximum
Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UX

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux secteurs agglomérés des hameaux des Fontgrand, les Massons.

Elle est destinée principalement à permettre la rénovation et le changement de destination des constructions à usage d'habitation ou d'activités compatibles avec un habitat dense.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UX, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles admises à l'article UX2
- Les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, sauf celles admises à l'article UX2
- Les constructions à usage d'équipement collectif en dehors de celles admises à l'article UX2
- Les constructions à usage industriel, agricole, d'entrepôt, de commerce, d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- L'aménagement avec ou sans le changement de destination, les surélévations, et l'extension au sol limitée à 15 m² de Surface de plancher supplémentaire par rapport à la Surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, des constructions existantes pour des usages :
  - d'habitation,
  - de bureaux et d'artisanat à condition de ne pas nuire à la sécurité, la tranquillité et la salubrité du quartier.
  - d'équipements collectifs à vocation de loisirs ou tourisme (équipements sportifs, …)
  - de stationnement.
- Les annexes et piscines à condition qu'elles constituent un complément à une construction existante. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher.

- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- Les clôtures à condition de respecter les prescriptions fixées à l'article 11.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, le constructeur devra prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.
Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATION

Les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.
Toutefois, des dispositions différentes sont admises pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement, à condition de ne pas réduire le recul existant

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et devront être comprises entre 0 et 5 m.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des voies (publiques ou privées).

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction ; cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Les piscines devront être implantées à une distance de 1 m minimum des limites séparatives

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres et R+2 (3 niveaux).

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, la hauteur sur limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas **excéder 4,50 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

- **Aspect général**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc…
Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites.
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, …
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

- **Façades**

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
Les volets seront de couleur monochrome.

- **Toitures**

Les couvertures en bac acier sont interdites.
Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.
La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %, cependant les toits terrasses sont également admis.
Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.
Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- **Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

- **Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

- **Clôtures :**

A l'alignement des voies et des limites séparatives, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou treillis vert sombre
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour le mur bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11

Dans tous les cas sont interdits :
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

– La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
– Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
– Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

– Mélanger harmonieusement les différentes essences :
  - alternez les arbustes caducs et les persistants,
  - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants
Callistemon – Rince-bouteille
Ceanothus – Ceanothe
Cistus – Ciste
Cupressus stricta – Cyprés de Florence
Cytisus - Genêt
Eleagnus
Escalonia
Ligustrum - Troéne
Mahonia
Nerium oleander – Laurier rose
Phlomis – Sauge de Jerusalem
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande
Photinia
Pittosporum tobira– Pittospore de Chine
Quercus ilex – Chêne vert

Végétaux arbustifs caducs
Abelia
Amelanchier
Buddleia – Arbre aux papillons
Carpinus betulus – Charmille
Cornus alba – Cornouiller
Corylus – Noisetier
Deutzia
Forsythia – Mimosa de Paris
Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Kerria – Corete du Japon
Philadelphus – Seringat
Punica – Grenadier à fleurs
Rosa – Rosier paysager
Symphoricarpos – Symphorine
Syringa – Lilas

Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone non équipée, réservée pour une urbanisation future.

La zone est donc inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du P.L.U..

Elle comprend un secteur particulier :
- **AUi** : à vocation d'activités économiques.

La zone AU est en partie concernée par des risques inondation liés aux ruisseaux nord (aléas moyen et fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

La zone AU est en partie concernée par un secteur de protection de la ressource en eau potable du captage de Couthiol, identifié par une trame au document graphique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU sauf stipulations contraires.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la réalisation d'annexes à ces constructions à condition de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

Dans le secteur AUi, sont en outre autorisés les ouvrages techniques nécessaires à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention).

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord, où seules sont autorisées, 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- 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 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 aux normes 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 et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - 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.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m^2.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les 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 (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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord la côte de référence sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces ouvrages pourront s'implanter entre 0 et 5 m de l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, la hauteur sur limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas excéder 4,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres (grillage et haie). La hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux des propriétés privées ou du niveau de la voirie dans le cas des propriétés privées situées en contre bas de la voirie.

Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sur l'ensemble de la zone, les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Dans tous les cas, les brises vues, seuls ou superposés au grillage, sont interdits.
Elles doivent être :

- implantées en recul de 1,20 mètres de la limite de propriété afin de permettre la plantation,
- accompagnées d'une haie vive d'essences arbustives locales variées, plantée devant la clôture.

Les portails d'accès pourront être encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boite au lettre …) et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie. La longueur totale de ces murs ne pourra excéder la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour la partie maçonnée. Le choix des matériaux devant toutefois respecter l'article 11 (interdiction claire voie brise vue….).

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

– Mélanger harmonieusement les différentes essences :
- alternez les arbustes caducs et les persistants,
- alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
- alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants	Végétaux arbustifs caducs
Callistemon – Rince-bouteille	Abelia
Ceanothus – Ceanothe	Amelanchier
Cistus – Ciste	Buddleia – Arbre aux papillons
Cupressus stricta – Cyprés de Florence	Carpinus betulus – Charmille
Cytisus - Genêt	Cornus alba – Cornouiller
Eleagnus	Corylus – Noisetier
Escalonia	Deutzia
Ligustrum - Troéne	Forsythia – Mimosa de Paris
Mahonia	Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Nerium oleander – Laurier rose	Kerria – Corete du Japon
Phlomis – Sauge de Jerusalem	Philadelphus – Seringat
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande	Punica – Grenadier à fleurs
Photinia	Rosa – Rosier paysager
Pittosporum tobira– Pittospore de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE AU 14 - <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u>

Non réglementé.

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation principale d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUa est en partie concernée par :

- des risques inondation liés au Rhône et faisant l'objet d'un PER[1]. Les secteurs concernés par le périmètre du PER sont indiqués par une trame au document graphique du PLU : dans ces secteurs il convient de se reporter au plan et au règlement du PER annexé au PLU pour connaître les dispositions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement à celles du présent règlement.

- des risques inondation liés à la Drôme (aléa faible), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUa 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - parcs d'attractions,
  - dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, …)
  - garages collectifs de caravanes,
  - les carrières,
  - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.

En outre, pour la zone AUa des Petits Robins, les remblaiements sont interdits.

En outre, dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

---

[1] PER : Plan d'Exposition aux Risques

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

– Les constructions doivent **s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble de chaque secteur.

– Ces opérations d'ensemble doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement** (Document 2b du PLU).

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

– Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de commerce et de bureaux,
  - d'équipements d'intérêt collectif,
  - artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
– Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
  - les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, où seules sont autorisées, 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal).
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau 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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.
- la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 0,7 m ou 0,5 m. La cote de référence retenue sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes.En outre, pour le secteur AUa des Petits Robins, les constructions nouvelles sont autorisées aux conditions que le plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus de la cote de référence et que les constructions d'une surface supérieure à 50 m² soient édifiées sur un vide sanitaire ouvert.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Les accès doivent respecter les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
La desserte des opérations d'aménagement doit intégrer la circulation des piétons et vélos et doit respecter à cet égard les principes définis pour chaque secteur dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

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

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la règlementation en vigueur.
En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ELECTRICITE
Sur l'ensemble de la zone et sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.
Les compteurs doivent être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

TELECOMMUNICATIONS
Sur l'ensemble de la zone, les branchements aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain ou de façon non apparente sur la voie publique.

GAZ
Sur l'ensemble de la zone, les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant, ni pour les voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 1 m de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

La longueur cumulée de façade(s) pouvant être implantée(s) sur une même limite séparative ne peut excéder 10 mètres linéaires.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres.

Toutefois, la hauteur sur limite séparative d'une construction (quand elle y est admise) ne doit pas **excéder 4,50 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant les hauteurs admises. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures doit être au maximum de 2 mètres (grillage et haie).La hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux des propriétés privées ou du niveau de la voirie dans le cas des propriétés privées situées en contre bas de la voirie.
Les murs de soutènement ne doivent pas excéder la hauteur du terrain naturel qu'ils supportent.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

- **Aspect général**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc…
Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites.
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, …
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

- **Façades**

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
Les volets seront de couleur monochrome.

- **Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement.

Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- **Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

- **Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

- **Clôtures:**

A l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.
- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Elles doivent être :

- implantées en recul de 1,20 mètres de la limite de propriété afin de permettre la plantation,
- accompagnées d'une haie vive d'essences arbustives locales variées, plantée devant la clôture.

Les portails d'accès pourront être encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boite au lettre …) et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie. La longueur totale de ces murs ne pourra excéder la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Sur l'ensemble de la zone, pour tout type de construction et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Sont exigées au minimum :

– Pour les constructions à usage d'habitation :
- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher	15 à 49 m²	50 à 149 m²	150 à 199 m²	200 à 249 m²	250 à 299 m²	par tranche de 50 m² supplémentaire
Nombre de places de stationnement à réaliser	1	2	3	4	5	1place supplémentaire

– Pour les logements locatifs aidés, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
– Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.
– Pour les commerces d'une surface de plancher :
- inférieure à 300 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.
- supérieure à 300 m² : une surface de stationnement au moins égale à 80 % de la surface de plancher nette de l'établissement.
– Pour les constructions à usage hôtelier :
- 1 place par chambre
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
– Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de la construction.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

– Une surface d'au moins 40 % du terrain privatif doit faire l'objet de plantations (enherbement au minimum et arbres ou arbustes).

– Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 6 places.

– Dans les opérations d'ensemble, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. (les dispositifs de rétention des eaux pluviales peuvent être compris dans ces 10%, s'ils sont accessibles et enherbés et dans la limite de 5% de la surface totale).

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

– La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
– Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
– Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

– Mélanger harmonieusement les différentes essences :
  - alternez les arbustes caducs et les persistants,
  - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants
Callistemon – Rince-bouteille
Ceanothus – Ceanothe
Cistus – Ciste
Cupressus stricta – Cyprés de Florence
Cytisus - Genêt
Eleagnus
Escalonia
Ligustrum - Troéne
Mahonia
Nerium oleander – Laurier rose
Phlomis – Sauge de Jerusalem
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande
Photinia

Végétaux arbustifs caducs
Abelia
Amelanchier
Buddleia – Arbre aux papillons
Carpinus betulus – Charmille
Cornus alba – Cornouiller
Corylus – Noisetier
Deutzia
Forsythia – Mimosa de Paris
Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Kerria – Corete du Japon
Philadelphus – Seringat
Punica – Grenadier à fleurs
Rosa – Rosier paysager

Pittosporum tobira– Pittospore de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE AUa 14 - <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u>

Non réglementé.

ZONE AUa1

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone Aua1 (des Renoncées) est à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

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

Intégration des risques

La zone AUa1 est partiellement soumise à des risques d'inondation liés à la Drôme (aléa faible) identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

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

ARTICLE AUa1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
  -Agricole,
  -Forestier,
  -Artisanal, sauf exception définie à l'article AUa1 2,
  -Commercial, sauf exception définie à l'article AUa1 2,
  -Industriel,
  -Hôtelier,
  -D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  -parcs d'attractions,
  -dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, …)
  -garages collectifs de caravanes,
  -les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
  -le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés.

Intégration des risques

Dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article AUa1 2, dans les conditions définies aux alinéas traitant du risque d'inondation.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

ARTICLE AUa1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans les secteurs de la zone AUa1 identifiés dans les OAP, que les programmes de logements comportent au moins :

- Secteur A : 25 logements collectifs au moins dont 12 logements locatifs aidés par l'Etat au moins,
- Secteur B : 10 logements au moins adaptés aux seniors,
- Secteur C : 10 logements locatifs au moins adaptés aux seniors au sein d'une structure assurant notamment une « veille bienveillante ».

A l'échelle de toute la zone AUa1, le programme de logements devra comprendre 110 logements au moins, dont 30% au moins de logements locatifs aidés par l'Etat ou en accession sociale à la propriété. Toutefois, à l'échelle de toute la zone AUa1 20% maximum des logements seront en Prêt Social Location Accession (PSLA).

Outre les conditions définies à l'alinéa ci-dessus, les constructions à usage artisanal ou de commerce sont autorisées dans les secteurs D et E uniquement, sous réserve qu'elles ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, qu'elles ne soient pas nuisantes pour l'habitat et sous réserve :

- que la surface de plancher dédiée à l'activité commerciale ou artisanale soit intégrée dans une construction à usage principal d'habitation,
- que cette surface de plancher ne soit pas supérieure à 30% de la surface de plancher dédiée à l'habitation, sans pourvoir dépasser 30 m² de surface de plancher.

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 :

- le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public).

Intégration des risques

Aux conditions définies aux aliénas ci-dessus, s'ajoutent les conditions suivantes dans les secteurs concernés par un aléa faible d'inondation de la Drôme, où seuls sont autorisés, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'ils n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'ils 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
  - professionnel (artisanal).
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau 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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.
- Dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 0,7 m ou 0,5 m. La cote de référence retenue sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte de la zone AUa1 devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
Les accès privatifs ouvrant sur le canal rue du Nay sont interdits, y compris les portillons.

ARTICLE AUa1 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

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

Assainissement :

- **Eaux pluviales :**
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des terrains d'assiette des bâtiments seront 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) 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).

- **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.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

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. Les compteurs devront être encastrés dans les murs et ne pas former une protubérance sur les façades visibles de la voie publique.

Gaz

Les logettes de desserte et de captage devront être encastrées dans les murs.

ARTICLE AUa1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUa1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES EN TENANT LIEU

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou des voies privées en tenant lieu. Ces reculs s'appliquent également 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.

Toutefois :

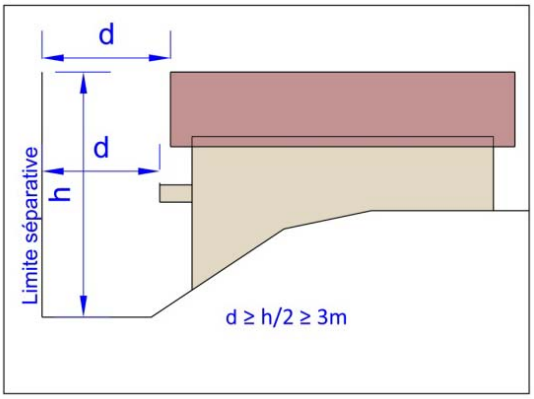
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
    - les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées en tenant lieu (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

ARTICLE AUa1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Hors exceptions dûment explicitées, les règles de reculs déclinées ci-après s'appliquent également dans le cas d'un lotissement (limites séparatives entre lots et limites périmétriques de l'opération) 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 (limites séparatives entre lots et limites périmétriques de l'opération) :

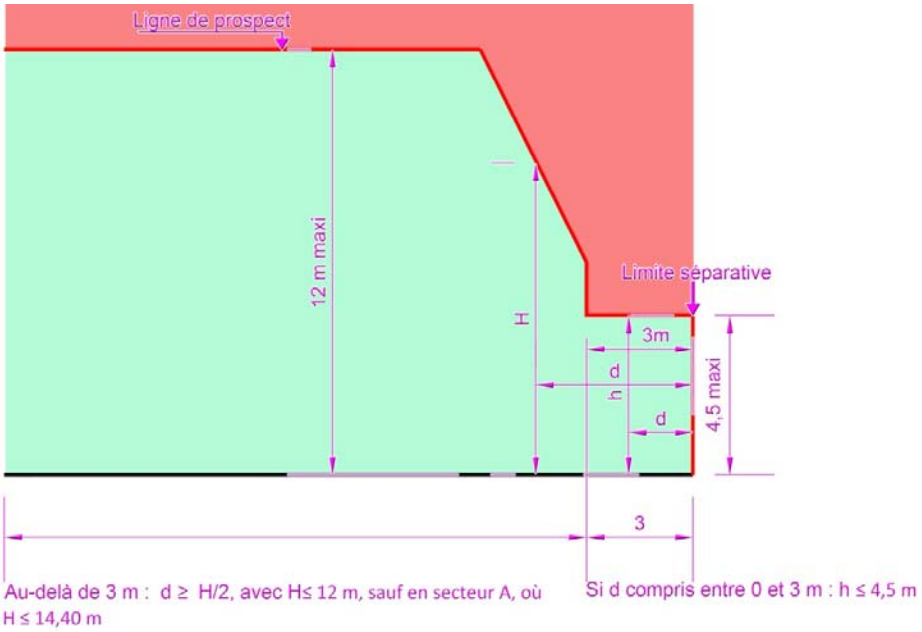
Les constructions (hors piscines) peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Par ailleurs, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (hors piscine) au point le plus proche d'une limite sur laquelle cette dernière n'est pas implantée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Si la construction n'est pas implantée en limite séparative.

La hauteur maximale d'une construction implantée sur limite séparative ne peut excéder 4.5 m.



En cas d'implantation en limite séparative.

S'agissant des **piscines**, ces dernières devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

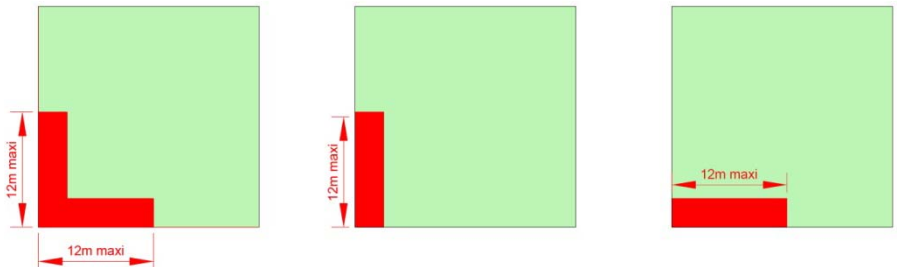
Exceptions :

- Les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,

- Lorsque la limite séparative jouxte une voie ou une emprise ouverte à la circulation des véhicules ou des piétons, les constructions (hors piscines) doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum des limites,

- Les volumes secondaires (garages, abris de jardins,…) non accolés à la construction principale peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives internes si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 12 m par limite séparative :

Dessins à titre indicatif,



- Dans les secteurs / îlots C, C' et D définis aux OAP :
  - Des implantations différentes sont admises uniquement par rapport aux limites séparatives internes (entre les lots) ou par rapport aux limites séparatives inter secteurs / îlots,
  - La hauteur maximale des constructions implantées en—limite séparative (entre lots) est fixée à 12 m.

ARTICLE AUa1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUa1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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 rentrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol 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 0,60.

ARTICLE AUa1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :
La hauteur est mesurée entre le point le plus haut de la construction tout point du terrain d'assiette de la construction avant travaux.

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

Hauteurs maximales des bâtiments :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'exception du secteur / îlot A où cette hauteur maximale est portée à 14,4 m.

Toutefois : dans une bande de terrain située entre 0 et 3 m des limites séparatives, la hauteur maximale des bâtiments est ramenée à 4,5 m, sauf dans les secteurs C' et D définis dans les OAP. Dans les secteurs C' et D, la hauteur maximale des constructions situées entre 0 et 3 m des limites séparatives est fixée à 12 m.

Hauteurs maximales des clôtures :
La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques ou des voies ou emprises privées ouvertes à la circulation en tenant lieu) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Elle se mesure à partir du terrain naturel après travaux par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ou par rapport aux espaces communs :
- La hauteur maximale est fixée à 1,80 m (excepté aux 2 entrées de la zone où la hauteur maximale ne devra ponctuellement pas dépasser 2 m – cf. précisions article AUa1 11),
- La hauteur maximale du muret est fixée à 0,60 m, sauf dans la zone inondable repérée aux règlements graphiques, où les murs sont interdits.

Par rapport aux limites séparatives internes ou périmétriques ne jouxtant pas un espace commun, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

ARTICLE AUa1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Il est rappelé que demeure applicable l'article R111-27 du code de l'urbanisme :
« 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. »

Aspect général
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec le bâti initial ou environnant.

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

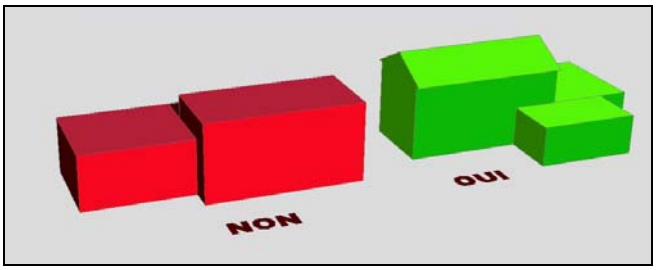
Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
  - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs définies dans la palette déposée en mairie sont autorisées,
  - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre.
  - L'utilisation du bois (ou de matériaux d'aspect bois) est autorisée en façade, dans la limite de 30% de la surface cumulée des façades,
  - Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) / enduits / bois sont autorisées.

Toitures :

D'une façon générale, les pentes de toit devront être comprises entre 20% et 35%, **à l'exception :**

- Des constructions du secteur A où les toits plats sont autorisés sans restriction,
- Des bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal qui pourront présenter des pentes de toiture différentes,
- Des constructions à un pan ou à toits plats (pente inférieure à 5 %) qui peuvent être autorisées aux conditions suivantes :
  - Lorsque ces toitures viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut),
  - Que les constructions soient détachées du volume du bâtiment principal,

Afin de lutter contre la prolifération du moustique tigre, en cas de toits plats, ces derniers devront être réalisés de manière à empêcher la stagnation d'eau.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite (ocres). Les tuiles noires ou grises sont interdites. Les toits plats pourront être végétalisés.

Menuiseries

- Les contrevents seront monochromes.

Panneaux solaires

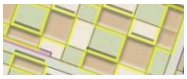
- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires **intégrés** à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

Pour les clôtures situées en zone inondable : Elles seront composées par un grillage de couleur grise (RAL 7016) simple sur poteaux.

Selon les secteurs repérés dans les OAP, les clôtures présenteront les caractéristiques d'aspect extérieur suivantes :

Secteur jaunes et périmètres jaunes aux OAP



Le long des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques ou des espaces communs :
Les clôtures, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'un grillage gris anthracite (RAL 7016) en panneaux rigides qui pourra être équipé de lamelles plastiques occultantes grises anthracite RAL 7016. Le muret devra être enduit sur ses deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

Toutefois, aux angles, pourront être réalisés des murs enduits dont la hauteur maximale est fixée à 1,80m de haut sur 2m de large environ de part et d'autre de l'angle.

Principe de murs possibles aux angles

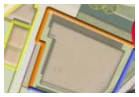
Par rapport aux limites séparatives internes (entre lots d'un même secteur) ou périmétriques ne jouxtant pas un espace commun, la hauteur maximale est fixée à 2,0 m. les clôtures pourront être composées :

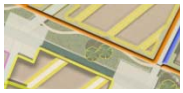
- soit d'un mur surmonté d'un simple grillage gris ou d'un grillage en panneaux rigides gris ou d'un dispositif à claire voie de préférence composé de lamelles plastiques grises anthracite (RAL 7016),
- soit d'un mur.
- Soit d'une clôture à claire voie avec le cas échéant, de préférence des lamelles grises plastiques (RAL 7016)
- Le mur devra être enduit sur leurs deux faces. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

Périmètres bleus aux OAP

Par rapport aux voies et emprises publiques ou en limites séparatives : la hauteur maximale est fixée à 1,80 m. Les clôtures seront composées d'un muret d'une hauteur de 0,60 m enduit sur ses deux faces, surmonté d'une grille rigide grise anthracite (RAL 7016), de 1,20 m de hauteur. Les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

Périmètres orange aux OAP





Les clôtures seront constituées d'une grille rigide de 1,80 m de hauteur de couleur gris anthracite (RAL 7016).

Les clôtures pourront cependant comporter, sur un petit linéaire, des portions de murs enduits de 1,80 mètre de hauteur au maximum et d'une longueur maximale de 5 m chacun.

Exemple de grille rigide grise

Périmètres rouges aux OAP

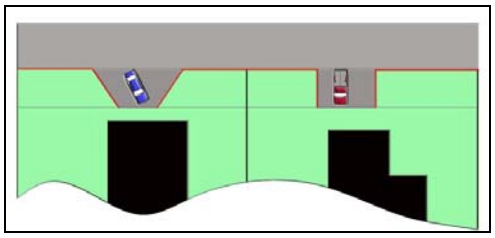
- Aux entrées de la zone, un mur de 2 m pourra être réalisé de part et d'autre de la voie principale pour marquer l'entrée dans le quartier.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- dans les secteurs à ruissellement important d'eaux pluviales, les clôtures minérales sont interdites. La clôture sera composée par un grillage et/ou une haie végétale.

Portails d'accès

- Les portails d'accès pourront être encadrés d'une portion de mur enduit d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boite au lettre …) et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie. La longueur totale de ces murs ne pourra excéder la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces. Les portails d'accès doivent être de conception simple.



Les clôtures devront présenter un décroché de dimensions minimales de 5m×5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Eléments techniques divers

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

ARTICLE AUa1 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Surface de plancher inférieure à 15 m² : aucune place de stationnement n'est exigée,
- Surface de plancher supérieure ou égale à 15 m² :

Surface de plancher	15 à 49 m²	50 à 149 m²	150 à 199 m²	200 à 249 m²	250 à 299 m²	par tranche de 50 m² supplémentaire
Nombre de places de à réaliser	1	2	3	4	5	1 place

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

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25m² de surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à usage artisanal ou commercial : 2 places de stationnement.

A ces places de stationnement s'ajoutent le cas échéant les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux-roues.

ARTICLE AUa1 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants
Callistemon – Rince-bouteille
Ceanothus – Ceanothe
Cistus – Ciste
Cupressus stricta – Cyprés de Florence
Cytisus - Genêt
Eleagnus
Escalonia
Ligustrum - Troéne
Mahonia
Nerium oleander – Laurier rose
Phlomis – Sauge de Jerusalem
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande
Photinia

Végétaux arbustifs caducs
Abelia
Amelanchier
Buddleia – Arbre aux papillons
Carpinus betulus – Charmille
Cornus alba – Cornouiller
Corylus – Noisetier
Deutzia
Forsythia – Mimosa de Paris
Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Kerria – Corete du Japon
Philadelphus – Seringat
Punica – Grenadier à fleurs
Rosa – Rosier paysager

Pittosporum tobira– Pittospore de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

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 (les dispositifs de rétention des eaux pluviales peuvent être compris dans ces 10%, s'ils sont accessibles et enherbés et dans la limite de 5% de la surface totale).

Les parkings communs devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places à minima.

A l'exception des secteurs A, B, C et C' et des espaces communs, les surfaces privatives devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 150 m² de terrain libre.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUai

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'activités économiques, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUai est en partie concernée par des risques inondation liés à la Drôme (aléa faible), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

Par conséquent, l'aménagement de la zone AUai devra être réalisé en intégrant le risque inondation pour conduire à une mise hors d'eau de l'ensemble des équipements vulnérables (équipements sensibles, planchers utiles des constructions...) et assurer un fonctionnement parfaitement sécurisé de la zone.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUai, sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUai 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles admises à l'article AUai2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les dispositifs de production d'énergie éolienne.
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

En outre, dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE AUai 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition :

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur AUai,
- que la mise hors d'eau de l'ensemble des équipements vulnérables (équipements sensibles, planchers utiles des constructions, etc ….) soit assurée par le règlement d'urbanisme (surélévation de plancher, etc…) et les dispositifs d'aménagement (espaces verts en dépression, noues de stockage des crues, etc….) de ladite opération d'aménagement,
- que les bâtiments et ouvrages de quelques natures que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques et implantation que de leur réalisation, 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. ;

Sont autorisées, les constructions suivantes :

- Les installations classées ;
- Les bureaux ;
- Les activités artisanales et industrielles ;
- Les entrepôts ;
- A l'intérieur des bâtiments d'activité pourra être aménagé un espace de logement pour gardiennage d'une surface maximum de 40 m² de Surface de plancher ;
- A l'intérieur des bâtiments d'activités pourra être aménagé un espace de vente, annexe à l'activité principale, dont la surface sera limitée à 20 % de la Surface de plancher totale du bâtiment.
- L'habitation du gardien/gestionnaire de la zone, dans la limite de 150 m² de Surface de plancher ;
- Les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m².
- Les aires de stationnement ouvertes au public directement liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone, à condition qu'elles présentent un plan de gestion particulier en période de crue afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, plan intégré au futur Plan Communal de Sauvegarde ;
- Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone et le risque d'inondation.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

– L'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension ni annexe supplémentaire.
– Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux. …) 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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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 ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

En outre, les occupations autorisées ci-dessus et soumises à la réglementation des ERP doivent respecter la condition suivante : seules sont autorisées les ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m²Fixer 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.

Dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de 0,7 m ou 0,5 m. La cote de référence retenue sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes.

ARTICLE AUai 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès à la zone AUai de Fauchetière se fera à partir de la RD 86 et de la future déviation de la Nationale 7, par l'intermédiaire de deux carrefours à créer à l'ouest et à l'est. Aucun autre accès direct sur la Nationale ou sur la Départementale ne sera possible.
Toutes les opérations de construction se raccorderont aux voies publiques et accès réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone.
Les accès sur les voies publiques devront obtenir l'accord du gestionnaire de la voie, avant le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :
Les voiries internes aux lots devront être réalisées selon un profil le plus proche possible du terrain naturel afin de limiter au maximum les déblais et remblais.

ARTICLE AUai 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes (MISE), sur l'unité foncière concernée, après accomplissement des formalités administratives obligatoires (autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau, etc…).

ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute opération doivent être collectées, traitées et gérées sur le site même de l'opération avant rejet au milieu naturel ou dans un réseau de collecte public d'eau pluviale si celui-ci existe. Dans tous les cas, le débit de fuite du rejet des eaux pluviales générées par l'aménagement devra être égal au débit de fuite des eaux pluviales du terrain en son état naturel (principe de la Loi sur l'Eau).

Pour répondre à ces impératifs, chaque constructeur ou aménageur devra mettre en place sur la parcelle support de son opération un dispositif de rétention/infiltration permettant de maîtriser les ruissellements des eaux pluviales de ses chaussées privatives, de ses toitures, de ses espaces verts, de ses stationnements et de toutes autres surfaces imperméabilisées.

Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement devront être préalablement débarrassées de leur pollution.

Ce dispositif de gestion des eaux pluviales devra être végétalisé et intégré à l'aménagement paysagé global de la parcelle. Il pourra être installé dans les marges de recul inconstructibles définies à l'article 6 du présent règlement.

La collecte et l'évacuation vers ce dispositif s'effectueront en surface par l'intermédiaire de fossés ou de caniveaux enherbés (et/ou plantés de phragmites) afin d'assurer la dépollution des eaux de ruissellement.

- **Electricité**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension ainsi que la distribution en énergie électrique basse tension doivent être réalisés en souterrain.
Toute construction devra être raccordée, en souterrain, au réseau public, jusqu'au domaine public.

- **Téléphone**

Sauf cas d'impossibilité technique :
  - les réseaux de téléphone des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain,
  - toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUai 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AUai 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les règles de reculs et d'alignements suivantes :

1. En façade de la RD 86, les constructions doivent s'implanter telle façon que la majorité de leur façade nord soit alignée à une distance de 15 mètres de l'axe de la route départementale. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée à 15 mètres.
2. En façade de la future déviation de la RN7, les constructions doivent s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade ouest soit alignée à une distance de 50 mètres de l'axe de la future RN 7. Des décrochements de façade sont possibles, toute la longueur du bâtiment ne devant pas être strictement alignée à 50 mètres.
3. Le long des dessertes principales de la zone (voirie est-ouest), les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'alignement du domaine public égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m ;
4. Le long de la voie ferrée, la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 20 mètres pour l'ensemble de la zone.

Pour les autres voies **et espaces publics**, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur du domaine public.

Sauf le long de la RD 86 et de la RN 7, des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises. Ces ouvrages pourront s'implanter entre 0 et 5 m de l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE AUai 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou deux des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu, …) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

En limite de zone, la distance doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 mètres.

En outre, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie, et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente peut être imposée.

ARTICLE AUai 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

ARTICLE AUai 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE AUai 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit.
Cette hauteur est limitée à 10 mètres dans une bande de 120 mètres le long de la future déviation de la RN 7 et de 100 mètres le long de la RD 86.
La hauteur n'est pas réglementée pour les installations à caractère technique.
Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE AUai 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Reste applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- **Mouvements de terres et terrassements**

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. L'implantation des bâtiments cherchera à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais.

- **Orientation des bâtiments**

L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site. Le long de la RD 86 et de la RN 7 (future déviation), les bâtiments seront implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci, en respectant l'alignement imposé à l'article 6.
Les entrées et façades nobles des bâtiments implantés le long de la RD 86 seront orientées du côté de celle-ci ;
L'aspect architectural des bâtiments, et notamment la (ou les) façade(s) orientées sur la future RN7 ou sur la RD 86, doit être traité de façon très qualitative et en relation avec le plan de composition du site.

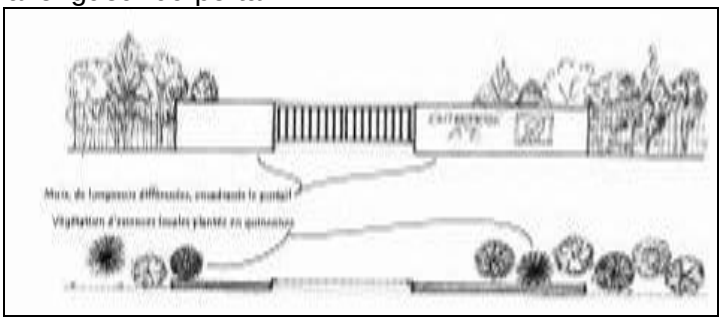
- **Matériaux/couleurs**

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
Le bardage métallique n'est pas conseillé, mais lorsque ce matériau est utilisé, celui-ci sera posé dans le sens vertical et sera limité à 50 % de la surface de façades du bâtiment.

Le bardage métallique brillant ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.
Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre afin d'éviter la création de masses claires très visibles.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment.

- **Clôtures**

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.
elles doivent être implantées en recul de 1,20 mètres de la limite de propriété afin de permettre la plantation et accompagnées d'une haie vive d'une végétation arbustive d'essences locales variées, plantée devant la clôture.
Dans tous les cas, les brises vues, seuls ou superposés au grillage, sont interdits.
Les portails d'accès seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boite au lettre …) et d'une longueur différente de chaque coté afin d'éviter la symétrie.
Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail.



Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

- **Enseignes**

Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimension modeste. Les enseignes à éclairage indirect sont admises (caissons lumineux, etc..). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.
L'installation d'une enseigne non lumineuse pourra également être prévue sur l'un ou sur les deux murs encadrant le portail d'accès et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.
Les enseignes scellées au sol sous la forme « totem » seront tolérées sous réserve que leur dimension n'excède pas 5 mètres de haut et 1,50 mètres de large et sans dépasser une surface total de 8 m².
Les panneaux 4 par 3 (pré enseigne) sont interdits
Les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Un totem commun implanté à l'entrée de la zone, à proximité du carrefour d'accès permettra à chaque entreprise d'être identifiée.

- **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.
Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE AUai 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de Surface de plancher de l'établissement.

Dans le cas où la surface de stationnement exigible ne correspond pas à un nombre entier de places, ce nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

De manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison ou d'expédition, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE AUai 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

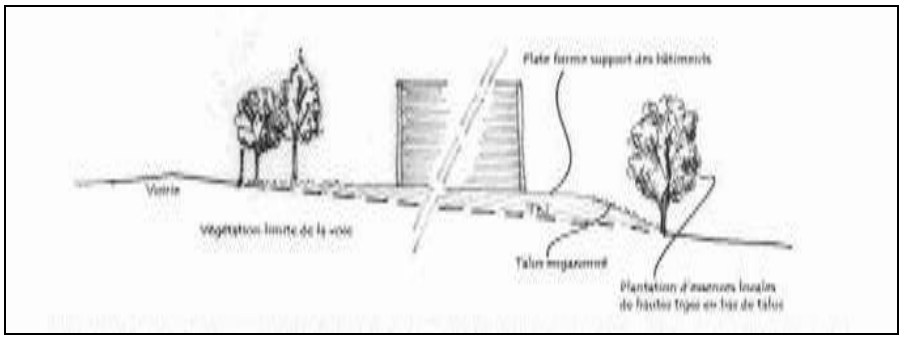
Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles bâties devra être agrémentée d'une haie arbustive. Les limites séparatives de propriétés privées devront être marquées d'une haie arbustive.

Ces haies seront composées d'essences locales champêtres variées (cf. liste ci-après) et ne comporteront au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Elles seront taillées ou en port libre. Une taille uniforme et rectiligne est interdite. Les cyprès et Lauriers palmes sont autorisés dans la limite de 10 % des sujets.

Les plantations à réaliser en limite de propriété privée seront disposées en « quinconce » afin de donner un aspect plus spontané à la haie. Cette disposition s'applique aux haies séparatives des terrains comme à celles édifiées en bordure des voies ou en fonds de lots.

Des écrans végétaux devront être plantés pour atténuer l'impact visuel des bâtiments depuis les voies principales. Ces écrans seront adaptés à la massivité des bâtiments.

Tous les talus de quelque nature qu'ils soient (voiries, plateforme de bâtiment, bassin et noue de stockage des eaux pluviales, etc…) devront être végétalisés et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales variées.



Les marges de reculs inconstructibles situées le long de la RD 86 et le long de la future déviation de la RN 7 devront faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif (engazonnement, plantations, etc …).

Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m².

Zones de dépôt et de stockage

Pour les lots situés en bordure de la RD 86 et de la RN 7 (future déviation), les aires de dépôts ou de stockage seront situées à « l'arrière » des bâtiments de façon à ne pas être visibles depuis ces deux axes routiers.

Pour les autres lots, elles seront situées de façon à être masquée depuis les voies principales de desserte de la zone.

Dans tous les cas, les aires de dépôts ou de stockage ne pourront être situées entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte de la zone d'activités. D'autre part, ces zones de dépôts et stockage seront isolées par des écrans végétaux.

Essences d'arbustes préconisées :
- noisetier (corylus avellana)
- fusain (euonymus alatus)
- arbre aux papillons (buddleja davidii)
- cornouiller (cornus alba)
- arbre à perruque (cotinus coggygria)
- genêt d'Espagne (spartium junsens)
- églantier (rosa)
- saule (salix repens)……
- fruitiers,
- lavande, ciste, romarin

Essences d'arbres préconisées :
- charmille (carpinus betulus)
- chêne vert, chêne pubescent,
- lilas (syringa vulgaris)
- érable champêtre (acer campestre)
- laurier rose
- hêtre (fagus sylvatica)
- frêne (fraxinus excelsior)
- saule (salix)
- sorbier (sorbus aucuparia)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE AUai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUaiz

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'activités économiques, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUaiz est en partie concernée par des risques inondation liés à la Drôme (aléa faible), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

Par conséquent, l'aménagement de la zone AUaiz devra être réalisé en intégrant le risque inondation pour conduire à une mise hors d'eau de l'ensemble des équipements vulnérables (équipements sensibles, planchers utiles des constructions...) et assurer un fonctionnement parfaitement sécurisé de la zone.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUaiz, sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUaiz 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles admises à l'article AUaiz2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les dispositifs de production d'énergie éolienne.
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

En outre, dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE AUaiz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition :

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUaiz,
- que la mise hors d'eau de l'ensemble des équipements vulnérables (équipements sensibles, planchers utiles des constructions, etc ….) soit assurée par le règlement d'urbanisme (surélévation de plancher, etc…) et les dispositifs d'aménagement (espaces verts en dépression, noues de stockage des crues, etc….) de ladite opération d'aménagement,
- que les bâtiments et ouvrages de quelques natures que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques et implantation que de leur réalisation, 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. ;

Sont autorisées, les constructions et occupations du sol suivantes :

- Les installations classées ;
- Les bureaux ;
- Les activités artisanales et industrielles ;
- Les entrepôts ;
- A l'intérieur des bâtiments d'activité pourra être aménagé un espace de logement pour gardiennage d'une surface maximum de 40 m² de Surface de plancher ;
- A l'intérieur des bâtiments d'activités pourra être aménagé un espace de vente des biens produits sur place (magasin d'usine), dont la surface sera limitée à 20 % de la Surface de plancher totale du bâtiment.
- L'habitation du gardien/gestionnaire de la zone, dans la limite de 150 m² de Surface de plancher ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public directement liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone, à condition qu'elles présentent un plan de gestion particulier en période de crue afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, plan intégré au futur Plan Communal de Sauvegarde ;
- Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone et le risque d'inondation.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées, et notamment les aménagements et mouvements de terrains nécessaires à la mise en place de plate-forme et de volumes de compensation pour la prise en compte des risques d'inondation.

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- L'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension ni annexe supplémentaire.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux. …) 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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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 ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

En outre, les occupations autorisées ci-dessus et soumises à la réglementation des ERP doivent respecter la condition suivante : seules sont autorisées les ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m². En cas d'impossibilité technique dûment démontrée les constructions pourront être réalisées sur terre-plein ou remblais.
- 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.

La cote de référence de la zone AUaiz est fixée à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE AUaiz 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès à la zone AUaiz se fera à partir de la RD 86 et de la future déviation de la Nationale 7, par l'intermédiaire de deux carrefours à créer à l'ouest et à l'est. Aucun autre accès direct sur la Nationale ne sera possible.
Des accès directs seront admis sur la RD86, après la séparation de ses voies de circulation.
Les accès sur les voies publiques devront obtenir l'accord du gestionnaire de la voie, avant le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Voirie :
Les voiries internes aux lots devront être réalisées selon un profil le plus proche possible du terrain naturel afin de limiter au maximum les déblais et remblais.

ARTICLE AUaiz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes (MISE), sur l'unité foncière concernée, après accomplissement des formalités administratives obligatoires (autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau, etc…).

ASSAINISSEMENT
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute opération doivent être collectées, traitées et gérées sur le site même de l'opération avant rejet au milieu naturel ou dans un réseau de collecte public d'eaux pluviales si celui-ci existe. Dans tous les cas, le débit de fuite du rejet des eaux pluviales générées par l'aménagement devra être égal au débit de fuite des eaux pluviales du terrain en son état naturel (principe de la Loi sur l'Eau).

Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement devront être préalablement débarrassées de leur pollution.

- **Electricité**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension ainsi que la distribution en énergie électrique basse tension doivent être réalisés en souterrain.
Toute construction devra être raccordée, en souterrain, au réseau public, jusqu'au domaine public.

- **Télécommunications**

Sauf cas d'impossibilité technique :
  - les réseaux de télécommunications des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain,
  - toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUaiz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AUaiz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les règles de reculs suivantes :

1. En façade de la RD 86, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 m et 11 m de recul par rapport à l'alignement du domaine public.
2. En façade de la future déviation de la RN7, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 25 m vis-à-vis de l'axe de cette voie.
3. Le long des dessertes internes de la zone, les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'alignement du domaine public égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m ;
4. Pour les parcelles à l'angle de plusieurs voies, des implantations différentes pourront être acceptées, à condition de respecter le recul minimum de 25 m vis-à-vis de la future RN7.
5. Le long de la voie ferrée, la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 20 mètres pour l'ensemble de la zone.

Pour les autres voies **et espaces publics**, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur du domaine public.

Sauf le long de la RD 86 et de la RN 7, des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises. Ces ouvrages pourront s'implanter entre 0 et 5 m de l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE AUaiz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou deux des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu, …) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

En limite de zone, la distance doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 mètres.

En outre, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie, et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente peut être imposée.

ARTICLE AUaiz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUaiz 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUaiz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.
Cette hauteur est limitée à 10 mètres dans une bande de 50 mètres le long de la future déviation de la RN 7 (distance comptée à partir de l'axe de la future déviation) et de 50 mètres le long de la RD 86. (distance comptée à partir de l'alignement du futur tracé de la RD86).
La hauteur n'est pas réglementée pour les installations à caractère technique.
Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE AUaiz 11 - ASPECT EXTERIEUR

Rappel : Reste applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- **Mouvements de terres et terrassements**

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. L'implantation des bâtiments cherchera à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais, sauf ceux nécessaires pour la prise en compte du risque inondation.

- **Orientation des bâtiments**

L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site. Le long de la RD 86 et de la RN 7 (future déviation), les bâtiments seront implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci, selon les sens de faîtages indiqués dans l'orientation d'aménagement . A l'angle de plusieurs voies, ces prescriptions pourront être respectées uniquement vis-à-vis de l'une d'elles.
Les entrées et façades nobles des bâtiments implantés le long de la RD 86 seront orientées du côté de celle-ci ;
L'aspect architectural des bâtiments, et notamment la (ou les) façade(s) orientées sur la future RN7 ou sur la RD 86, doit être traité de façon très qualitative et en relation avec le plan de composition du site.

- **Matériaux/couleurs**

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
Le bardage métallique n'est pas conseillé, mais lorsque ce matériau est utilisé, celui-ci sera posé dans le sens vertical.

Les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre afin d'éviter la création de masses claires très visibles.
Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment.

- **Toitures**

La pente des toits ne pourra pas dépasser 15%.

- **Clôtures**

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.
Le long des voies de desserte, elles doivent être implantées en recul de la limite de propriété afin de permettre la plantation d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, plantée entre la voie et la clôture. Le long des limites séparatives, elles seront accompagnées d'une haie vive d'essences locales variées.
Dans tous les cas, les brises vues, seuls ou superposés au grillage, sont interdits.
Les portails d'accès seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boite au lettre …) et d'une longueur différente de chaque coté afin d'éviter la symétrie.
Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail.
Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

- **Enseignes**

Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimension modeste (au maximum 1/5 de la hauteur du bâtiment). Les enseignes à éclairage indirect sont admises (rétroéclairage, caissons lumineux, etc..). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.
L'installation d'une enseigne non lumineuse ou à éclairage indirect pourra également être prévue sur l'un ou sur les deux murs encadrant le portail d'accès ou sur le muret technique d'entrée et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.
Les enseignes scellées au sol sous la forme « totem » seront tolérées sous réserve que leur dimension n'excède pas 5 mètres de haut et 1,50 mètres de large et sans dépasser une surface total de 8 m².
Les panneaux sur chassis (pré enseigne) sont interdits
Les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Un totem commun implanté à l'entrée de la zone, à proximité du carrefour d'accès permettra à chaque entreprise d'être identifiée.

- **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe ou être implantés au sein d'un emplacement intégré et traité avec soin au niveau du muret technique d'entrée.
Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE AUaiz 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage industriel : 1 place par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'entrepôt : 1 place par tranche complète de 200 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par tranche complète de 40m² de surface de plancher.

Dans le cas où la surface de stationnement exigible ne correspond pas à un nombre entier de places, ce nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.

De manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison ou d'expédition, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE AUaiz 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire.

Au moins 15% de la surface des parcelles privatives support de construction devra être traité en espaces verts. Et d'une manière générale, les surfaces d'espaces extérieurs qui pour des raisons fonctionnelles ne sont pas végétalisées, seront mises en œuvre de façon à assurer au maximum l'infiltration sur la parcelle.

Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles bâties devra être agrémentée d'une haie arbustive. Les limites séparatives des propriétés privées devront être marquées d'une haie arbustive.

Ces haies seront composées d'essences locales champêtres variées (cf. liste ci-après) et ne comporteront au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Elles seront taillées ou en port libre. Une taille uniforme et rectiligne est interdite. Les cyprès et Lauriers palmes sont autorisés dans la limite de 10 % des sujets.

Tous les talus de quelque nature qu'ils soient (voiries, plateforme de bâtiment, bassin et noue de stockage des eaux pluviales, etc…) devront être végétalisés et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales variées.
Les marges de reculs inconstructibles situées le long de la RD 86 et le long de la future déviation de la RN 7 devront faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif (engazonnement, plantations, etc …).

Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m².

Zones de dépôt et de stockage

Pour les lots situés en bordure de la RD 86 et de la RN 7 (future déviation), les aires de dépôts ou de stockage seront situées à « l'arrière » des bâtiments de façon à ne pas être visibles depuis ces deux axes routiers.

Pour les autres lots, elles seront situées de façon à être masquée depuis les voies principales de desserte de la zone.

Dans tous les cas, les aires de dépôts ou de stockage ne pourront être situées entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte de la zone d'activités. D'autre part, ces zones de dépôts et stockage seront isolées par des écrans végétaux.

Essences d'arbustes préconisées :

- noisetier (corylus avellana)
- fusain (euonymus alatus)
- bourdaine (frangula alnus)
- néflier (mespilus germanica)
- cornouiller (cornus alba)
- arbre à perruque (cotinus coggygria)
- genêt d'Espagne (spartium junsens)
- églantier (rosa)
- saule (salix repens)……
- fruitiers,

Essences d'arbres préconisées :

- lavande, ciste, romarin
- charmille (carpinus betulus),
- houx (ilex aquifolium)
- chêne vert, chêne pubescent,
- lilas (syringa vulgaris)
- érable champêtre (acer campestre)
- hêtre (fagus sylvatica)
- frêne (fraxinus excelsior)
- saule (salix)
- sorbier (sorbus aucuparia)

Cette liste n'est pas exhaustive.
Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE AUaiz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend cinq secteurs particuliers :
- secteur AA, strictement protégé en raison de la sensibilité écologique ;
- secteur AE, correspondant à l'entrée de ville nord ;
- secteur AH : correspondant à des petits hameaux ;
- secteur AR : implantation regroupée des bâtiments pour éviter tout mitage des vastes unités agricoles ;
- secteur Av, strictement protégé : parcelles classées en AOC coteau du Brézème ;
- secteur AB, secteurs habités

La zone A est en partie concernée par :

- des risques inondation liés au Rhône et faisant l'objet d'un PER[1]. Les secteurs concernés par le périmètre du PER sont indiqués par une trame au document graphique du PLU : dans ces secteurs il convient de se reporter au plan et au règlement du PER annexé au PLU pour connaître les dispositions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement à celles du présent règlement.

- des risques inondation liés à la Drôme (aléas résiduel, faible, moyen et fort et bande de sécurité), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

- des risques inondation liés aux ruisseaux nord (aléas faible, moyen et fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

- des secteurs de **risques technologiques** liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Elle est également en partie concernée par les **périmètres de protection du captage de Domazane** qui font l'objet de servitudes d'utilité publique. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame au document graphique du PLU. Dans ces secteurs, il convient de se reporter à l'arrêté préfectoral annexé au PLU pour connaître les dispositions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement à celles du présent règlement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone A, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 et notamment les installations de parcs photovoltaïques au sol ainsi que la prospection et l'exploitation de gaz de schiste dans les conditions techniques actuelles (fracturation hydraulique avec adjonction de solvants chimiques)

En outre, dans tous les secteurs concernés par un risque inondation, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

---

[1] PER : Plan d'Exposition aux Risques

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs AA, AE, Ah, AR, et AV, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

– Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, station d'épuration, …) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole. Sont notamment autorisés les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien des Domaines Publics Autoroutier et Ferroviaire.

– Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.
Les constructions doivent s'implanter à proximité 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. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées à l'exploitation sont limitées à 250 m² de Surface de plancher et à condition d'être implantées à moins de 20 m de l'exploitation.
Ces constructions doivent s'implanter à proximité 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. L'emplacement de la construction devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

– Les locaux destinés à des activités d'agrotourisme ne peuvent être autorisés que dans des bâtiments existants.

– Les travaux d'entretien des habitations existantes (réfection de toiture, de façade, changement de menuiseries, etc, ….), les modifications de leur aspect extérieur, les travaux d'aménagement intérieur, notamment destinés à faciliter le quotidien des personnes à mobilité réduite. Ces travaux ne doivent pas donner lieu à extension en dehors du volume bâti existant. Ils ne doivent pas non plus constituer un changement de destination, sauf si le bâtiment est identifié au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

– Les clôtures si elles n'occasionnent pas une gêne excessive à l'exploitation agricole.

– Les éoliennes sont autorisées uniquement si elles sont associées à une construction, les installations photovoltaïques sont autorisées uniquement en toiture des bâtiments existants ou nécessaires à l'exploitation agricole.
– Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1 est autorisé, il est toutefois limité à 250 m² de Surface de plancher pour l'habitation.

Dans le secteur AA, sont seulement autorisés :
– les ouvrages ou constructions non destinés à l'accueil de personnes ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques sont interdites).
– Les travaux d'entretien des habitations existantes ;
– Les clôtures.

Dans le secteur AE, sont seulement autorisés :
– les ouvrages ou constructions non destinés à l'accueil de personnes ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques en dehors de celles associées à une construction, sont interdites).
– Les travaux d'entretien des habitations existantes.
– Les clôtures.
– Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1 est autorisé, il est toutefois limité à 250 m² de Surface de plancher pour l'habitation (existant + changement de destination).

Dans le secteur Av, sont seulement autorisés :
– L'aménagement à des fins viticoles des bâtiments existants, ainsi que l'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation viticole limitée à 50 m².
– les ouvrages ou constructions non destinés à l'accueil de personnes ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur l'activité agricole, les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques en dehors de celles associées à une construction, sont interdites).
– Les travaux d'entretien des habitations existantes.
– Les clôtures.

Dans le secteur AR, sont seulement autorisés :
– les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité du siège d'exploitation
– l'aménagement et les extensions des habitations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de Surface de plancher au total après travaux.
– les ouvrages ou constructions non destinés à l'accueil de personnes ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux réseaux d'intérêt public, sous réserve que toute mesure soit prise pour limiter les incidences sur les paysages, l'environnement, la sécurité ou la salubrité publique (les éoliennes et installations photovoltaïques en dehors de celles associées à une construction, sont interdites).
– Les travaux d'entretien des habitations existantes.
– Les clôtures.

Dans le secteur AH, sont seulement autorisés :
- l'aménagement avec ou sans changement de destination, les surélévations et l'extension au sol limitée à 15 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, des constructions existantes pour des usages d'habitation,

- de bureaux et d'artisanat à condition de ne pas nuire à la sécurité, la tranquillité et la salubrité du quartier,
- d'équipements collectifs à vocation de loisirs ou tourisme (équipements sportifs, …),
- de stationnement ;

– Les annexes et piscines à condition qu'elles constituent un complément à une construction existante. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher.
– Les clôtures.

Dans les secteurs AB, sont notamment autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées.
- L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ;
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L 123-3-1 est autorisé, il est toutefois limité à 250 m² de Surface de plancher pour l'habitation (existant + changement de destination).

En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.

A ces conditions, s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa résiduel du risque inondation de la Drôme :

– 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'intérêts général et collectif.
– Les 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'intérêts général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, …) à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés au moins 0,30 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel.
– 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 ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval,

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa faible, moyen ou fort ou la bande de sécurité du risque inondation de la Drôme, ou un aléa faible, moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord, où seules sont autorisées, 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
  - d'habitation liée et nécessaire à l'exploitation agricole, 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 soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
  - agricole, 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) lié à une exploitation agricole, 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 aux normes 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 liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - agricole, sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - d'ERP lié à une exploitation agricole, 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.
- La création de garage individuel fermé, lié à une exploitation agricole, sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m2.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les 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 (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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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 ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme, ou un aléa faible du risque inondation des ruisseaux nord, où sont autorisées, 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 :

- La création de bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante, autres que les bâtiments d'habitations ou ceux destinés à l'élevage, si aucune autre solution alternative n'est raisonnablement envisageable ailleurs.
- 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 :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de

- aléa résiduel : 0,3 m
- aléa faible : 0,7 m
- aléa moyen : 1,2 m
- aléa fort et bande de sécurité : 2,3 m.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord la côte de référence sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

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

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 à la réglementation en vigueur. En outre, **en secteur AH**, seules sont autorisées les activités ne générant pas des eaux usées autres que domestiques.

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

Eaux pluviales
Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement par un dispositif adapté au milieu récepteur et conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant,

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

Ces reculs ne s'imposent pas à l'aménagement ni à l'extension des bâtiments existants sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MËME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres.
La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres sauf contrainte technique (par exemple cuves, silos, …).
L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.
La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

- **Aspect général**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc…
Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites.
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, …
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

- **Façades**

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
Les volets seront de couleur monochrome.

- **Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures sera limitée à 40 % et les toits monopente seront interdits sauf pour des bâtiments adossés à un autre bâti plus important.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, …) :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- **Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

- **Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

- **Clôtures** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) **:**

A l'alignement des voies publiques ou privées, des emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage (simple torsion ou treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.
Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

Dans le secteur Ah :

A l'alignement des voies et des limites séparatives, les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront constituées :

- soit d'un grillage simple torsion vert sombre ou treillis vert sombre

- soit d'un mur bahut maçonné enduit d'une hauteur maximum de 0,40 m par rapport au terrain naturel et pouvant être surmonté d'un grillage simple torsion vert sombre ou d'un treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.

Toutefois, la rénovation de clôtures existantes ne respectant pas ces dispositions est autorisée à l'identique en termes de hauteur pour le mur bahut. Le choix des matériaux devra toutefois respecter le reste de l'article 11

Dans tous les cas sont interdits :
- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

Les portails d'accès doivent être de conception simple.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

– La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
– Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
– Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

– Mélanger harmonieusement les différentes essences :
  - alternez les arbustes caducs et les persistants,
  - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants	Végétaux arbustifs caducs
Callistemon – Rince-bouteille	Abelia
Ceanothus – Ceanothe	Amelanchier
Cistus – Ciste	Buddleia – Arbre aux papillons
Cupressus stricta – Cyprés de Florence	Carpinus betulus – Charmille
Cytisus - Genêt	Cornus alba – Cornouiller
Eleagnus	Corylus – Noisetier
Escalonia	Deutzia
Ligustrum - Troéne	Forsythia – Mimosa de Paris
Mahonia	Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Nerium oleander – Laurier rose	Kerria – Corete du Japon
Phlomis – Sauge de Jerusalem	Philadelphus – Seringat
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande	Punica – Grenadier à fleurs
Photinia	Rosa – Rosier paysager
Pittosporum tobira– Pittospore de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE A 14 - <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</u>

Non réglementé.

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière 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.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **NL :** secteur à vocation de loisirs quartier Brézème
- **No :** secteur naturel ordinaire où sont implantées de constructions diffuses
- **Nz :** qui correspond à la partie naturelle, délimitée dans la zone de protection du patrimoine architectural urbain et du paysage (ZPPAUP) et sur laquelle s'applique un règlement spécifique (voir document en annexe)
- **NH :** secteurs habités.

Elle est en outre concernée par un secteur de richesse du sous-sol dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée.

La zone N est en partie concernée par :

- des risques inondation liés au Rhône et faisant l'objet d'un PER[1]. Les secteurs concernés par le périmètre du PER sont indiqués par une trame au document graphique du PLU : dans ces secteurs il convient de se reporter au plan et au règlement du PER annexé au PLU pour connaître les dispositions particulières qui s'appliquent en plus et prioritairement à celles du présent règlement.

- des risques inondation liés à la Drôme (aléas faible, moyen et fort et bande de sécurité), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

- des risques inondation liés aux ruisseaux nord (aléa fort), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

- des secteurs de risques technologiques liés aux canalisations de transport de matières dangereuses.

La zone N est en partie concernée par un secteur de protection de la ressource en eau potable du captage de Domazane, identifié par une trame au document graphique.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - <u>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 notamment la prospection et l'exploitation de gaz de schiste dans les conditions techniques actuelles (fracturation hydraulique avec adjonction de solvants chimiques)
.

[1] PER : Plan d'Exposition aux Risques

En outre, dans tous les secteurs concernés par un risque inondation, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.
Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs non délimités sur la carte de zonage par une trame spécifique mais situés le long des axes d'écoulements tels que ravins, ruisseaux, talwegs et à défaut d'étude hydrauliques et géologiques particulières, une distance de 20 m par rapport à l'axe de chaque cours d'eau devra être laissée libre de toute nouvelle construction.

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

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques. Sont notamment autorisés les constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du Domaine Public Autoroutier et du domaine concédé à la CNR.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments existants.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les clôtures.

Dans les secteurs NH et No , sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la Surface de plancher initiale (à la date d'approbation du PLU) et sous réserve que la Surface de plancher totale après travaux soit inférieure ou égale à 250 m². En cas d'aménagement sans extension et sans changement de destination de bâtiments existants, la limite de 250 m² de Surface de plancher ne s'applique pas,
  - Le changement de destination des bâtiments supérieurs à 80 m² est admis dans la limite de 250 m² de Surface de plancher pour l'habitation et dans les limites du volume existant pour les autres usages (ces derniers ne devant pas générer de nuisances pour le voisinage et à l'exception des activités industrielles) et à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique ou un bâtiment d'élevage industriel.
- Les constructions à usage d'annexes dans la limite de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate.

- Toutefois, dans le **secteur No**, sont autorisées les constructions à usage d'annexes dans la limite de 60 m² de Surface de plancher et les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une construction existante et soient implantées à proximité.

Secteurs de richesses du sous-sol :
En outre dans le secteur identifié en raison de la richesse du sol ou du sous sol, sont autorisées l'exploitation de carrières et les installations techniques liées et nécessaires à la création de l'Espace de Loisirs Nature et au réaménagement du plan d'eau des «Petits Robins » sous réserve :

- de l'absence d'installations de traitement des granulats extraits dans l'emprise du secteur ;
- de la mise en place d'un dispositif de transport par bande transporteuse des matériaux valorisables dans l'emprise du secteur ;
- de l'évacuation par voie fluviale des matériaux valorisables.

Dans le **secteur NL** ne sont autorisées que **les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement.**

Dans le **secteur Nz**, ne sont autorisées que :

- la réhabilitation sans changement de destination des bâtiments existants,
- l'extension limitée des bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics,
- les clôtures.

En outre, dans les secteurs concernés par le PER du Rhône, se reporter aux dispositions particulières figurant dans le PER annexé au PLU.

A ces conditions s'ajoutent les suivantes dans les secteurs concernés par un aléa faible, moyen ou fort ou la bande de sécurité du risque inondation de la Drôme, ou un aléa fort du risque inondation des ruisseaux nord, où seules sont autorisées, 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,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- 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 soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
  - professionnel, 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 aux normes 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, sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - 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.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m^2.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- la poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du présent PLU.
- Les 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 (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 inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête 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.
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- 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.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation de la Drôme, la cote de référence est de
- aléa faible : 0,7 m
- aléa moyen : 1,2 m
- aléa fort et bande de sécurité : 2,3 m.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort du risque inondation des ruisseaux nord la côte de référence sera définie par le service instructeur lors de l'examen des demandes

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :
L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :
Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.
Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

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

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 adapté à la nature géologique du sol. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur et conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette règle n'est pas exigée :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant,

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, …) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **4 mètres.**

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MËME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximum des constructions est limitée à **8 mètres.**

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

- **Aspect général**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc…
Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, …, sont interdites.
L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, …
Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

- **Façades**

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.
Les volets seront de couleur monochrome.

- **Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, …) :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

- **Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

- **Mouvements de terrain**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

- **Clôtures** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) **:**

A l'alignement des voies publiques ou privées, des emprises publiques et des limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage (simple torsion ou treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) de couleur vert sombre.
Dans tous les cas sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peints ou plastifiés de couleur vive,
- les claires voies,
- les brises vues seuls ou superposés au grillage.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs mentionnées ci-dessus.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, …), conformément à la tradition locale.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

- Mélanger harmonieusement les différentes essences :
  - alternez les arbustes caducs et les persistants,
  - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

Végétaux arbustifs persistants
Callistemon – Rince-bouteille
Ceanothus – Ceanothe
Cistus – Ciste
Cupressus stricta – Cyprés de Florence
Cytisus - Genêt

Végétaux arbustifs caducs
Abelia
Amelanchier
Buddleia – Arbre aux papillons
Carpinus betulus – Charmille
Cornus alba – Cornouiller

Eleagnus	Corylus – Noisetier
Escalonia	Deutzia
Ligustrum - Troéne	Forsythia – Mimosa de Paris
Mahonia	Hibiscus – Althéa ou Mauve en arbre
Nerium oleander – Laurier rose	Kerria – Corete du Japon
Phlomis – Sauge de Jerusalem	Philadelphus – Seringat
Phormium – Lin de Nouvelle Zélande	Punica – Grenadier à fleurs
Photinia	Rosa – Rosier paysager
Pittosporum tobira– Pittospore de Chine	Symphoricarpos – Symphorine
Quercus ilex – Chêne vert	Syringa – Lilas
Teucrium – Germandrée	Virbunum opulus – Viorne obier
Virbunum tinus – Laurier tin	Weigelia

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Cornouiller (Cornus alba)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Viorne obier (viburnum opulus)	Amélanchier (amélanchier canadensis)

Les végétaux de l'espèce PRUNUS (sauf le cerisier) sont strictement interdits, en tant que vecteurs du virus de la SHARKA.

ARTICLE N 14 – <u>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>

Non réglementé.