

# Plan Local d'Urbanisme



**- Modification n°3 -**

## **2. Règlement modifié**

Extrait règlement zone A

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

**BEAUR**

**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

**Bureau Secondaire**  
12 rue Victor-Camille Artige  
07200 Aubenas  
04 75 89 26 08

*mars 21*  
**5.21.104**

## 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
- **secteur AT, correspondant à des activités oeno-touristiques**

**La zone A est en partie concernée par :**

- **des risques inondation liés au Rhône et faisant l'objet d'un PER<sup>1</sup>.** 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 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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.

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de Surface de plancher pour l'habitation (existant + changement de destination).

**Dans le secteur AT, sont notamment autorisés :**

- Le changement de destination des constructions existantes pour les destinations :
  - d'hébergement hôtelier.
  - de commerce lié à des activités agro-touristique.
  - agricole.
- Les constructions nouvelles et extensions des bâtiments existants, dans la limite de 550 m<sup>2</sup> d'emprise au sol créée (hors piscine) et de 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, à destination :
  - d'hébergement hôtelier.
  - de commerce lié à des activités agro-touristique.
  - agricole.
- La construction d'une piscine dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de bassin.
- Les aires de stationnement, à condition d'être réalisées en matériau non imperméable.

**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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>.
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>.
- 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.