

# Plan Local d'Urbanisme



## - Modification n°2 -

### 1. Notice explicative

Approbation : 25/09/2018  
Modification simplifiée 1 : 04/05/2021  
Modification 2 :

**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

juillet 23  
5.22.117

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ADAPTATION DU REGLEMENT CONCERNANT LES COMMERCES</b>	<b>3</b>
2.1	Contexte, objectifs et motivations	3
2.2	Modification du PLU	6
<b>3</b>	<b>REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°8</b>	<b>13</b>
3.1	Contexte, objectifs et motivations	13
3.2	Modification du PLU	14
<b>4</b>	<b>ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT</b>	<b>15</b>
4.1	Contexte, objectifs et motivations	15
4.2	Modification du PLU	17
<b>5</b>	<b>REDUCTION DE L'EMPRISE D'UN SECTEUR DE RICHESSE DU SOUS-SOL</b>	<b>22</b>
5.1	Contexte, objectifs et motivations	22
5.2	Modification du PLU	23
<b>6</b>	<b>CREATION STECAL POUR HEBERGEMENTS TOURISTIQUES INSOLITES</b>	<b>24</b>
6.1	Contexte, objectifs et motivations	24
6.2	Modification du PLU	27
<b>7</b>	<b>ADAPTATION DE L'OAP N°2</b>	<b>30</b>
7.1	Contexte, objectifs et motivations	30
7.2	Modification du PLU	31
<b>8</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>32</b>
7.1	Sur la consommation foncière	32
7.2	Sur l'agriculture	32
7.3	Sur les milieux naturels	33
7.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	35
7.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	35
7.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	36
7.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	36
<b>9</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>37</b>
8.1	Pièces écrites modifiées	37
8.2	Pièces graphiques modifiées	37

## 1

# Le document d'urbanisme de la commune

## Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de HAUTERIVES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25/09/2018.

Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée le 04/05/2021.

## La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de HAUTERIVES a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

## La procédure de modification mise en œuvre :

Une 2<sup>ème</sup> procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- L'adaptation du règlement concernant les possibilités d'implantation des commerces, afin de préserver l'attractivité commerciale du bourg, en cohérence avec les orientations du SCOT des Rives du Rhône ;
- La réduction d'un emplacement réservé prévu pour aménager un carrefour ;
- Quelques adaptations du règlement écrit concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures ;
- Une réduction mineure d'un secteur de richesse du sous-sol ;
- La délimitation de STECAL pour un projet d'hébergement touristique (HLL insolites) ;
- L'adaptation de l'OAP n°2 concernant la hauteur des constructions.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
  - ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
  - ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,
- il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

# 2

## Adaptation du règlement concernant les commerces

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

Le règlement du PLU actuellement en vigueur encadre l'implantation des commerces de la manière suivante :

- tous les commerces sont autorisés dans les zones UA et UB, sans limite de surface (ni minimum, ni maximum).
- les commerces sont autorisés dans les zones UC, UD et AUo, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les commerces sont interdits dans les zones Ui et AUoi, réservées aux activités économiques.
- les commerces sont autorisés en zone UT (sauf dans le secteur UTa) à la condition d'être liés à la vocation touristique et de loisirs de cette zone, qui comprend entre autres les installations de sports et loisirs publiques dont le camping.

Or, le **SCOT des Rives du Rhône** affiche pour objectif de permettre une concentration des commerces dans les centres urbains, de manière à augmenter leur attractivité et de limiter le développement de commerces nouveaux, qui pourraient fortement impacter et fragiliser le commerce de centre-bourg.

Pour Hauterives, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT définit deux secteurs préférentiels pour l'accueil de commerces :

- un secteur de centralité (centre-bourg) où tous les types de commerce sans limitation de surface peuvent être autorisés ;
- un secteur de périphérie autour de l'Intermarché, où seuls les commerces entre 300 et 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente peuvent être autorisés.

Les orientations générales et objectifs du DAAC pour Hauterives, qui est considéré comme une polarité de proximité intercommunale avec Châteauneuf-de-Galaure, étant de :

- Maintenir l'emprise et la vocation actuelle du pôle.
- Maintenir l'équilibre entre les commerces traditionnels et la surface alimentaire d'entrée de village.

**Extrait du DAAC du SCOT des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019**

FIG. DAAC.7.2 – COMMUNE DE HAUTERIVES

**Type de localisation préférentielle**

- Centralité
- Secteur d'implantation périphérique

Il est donc proposé d'adapter le règlement du PLU afin de le rendre compatible avec les orientations et objectifs du SCOT des Rives du Rhône en matière de commerces :

- en interdisant l'implantation de nouveaux commerces en dehors des secteurs de localisation préférentielle définis dans le DAAC ; Seuls l'aménagement et l'extension limitée de commerces existant y seront admis ;

- en établissant des limites de surface de vente dans le secteur de périphérie autour de l'Intermarché, en compatibilité avec le SCOT ;

> Deux secteurs seront donc délimités dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme correspondant :

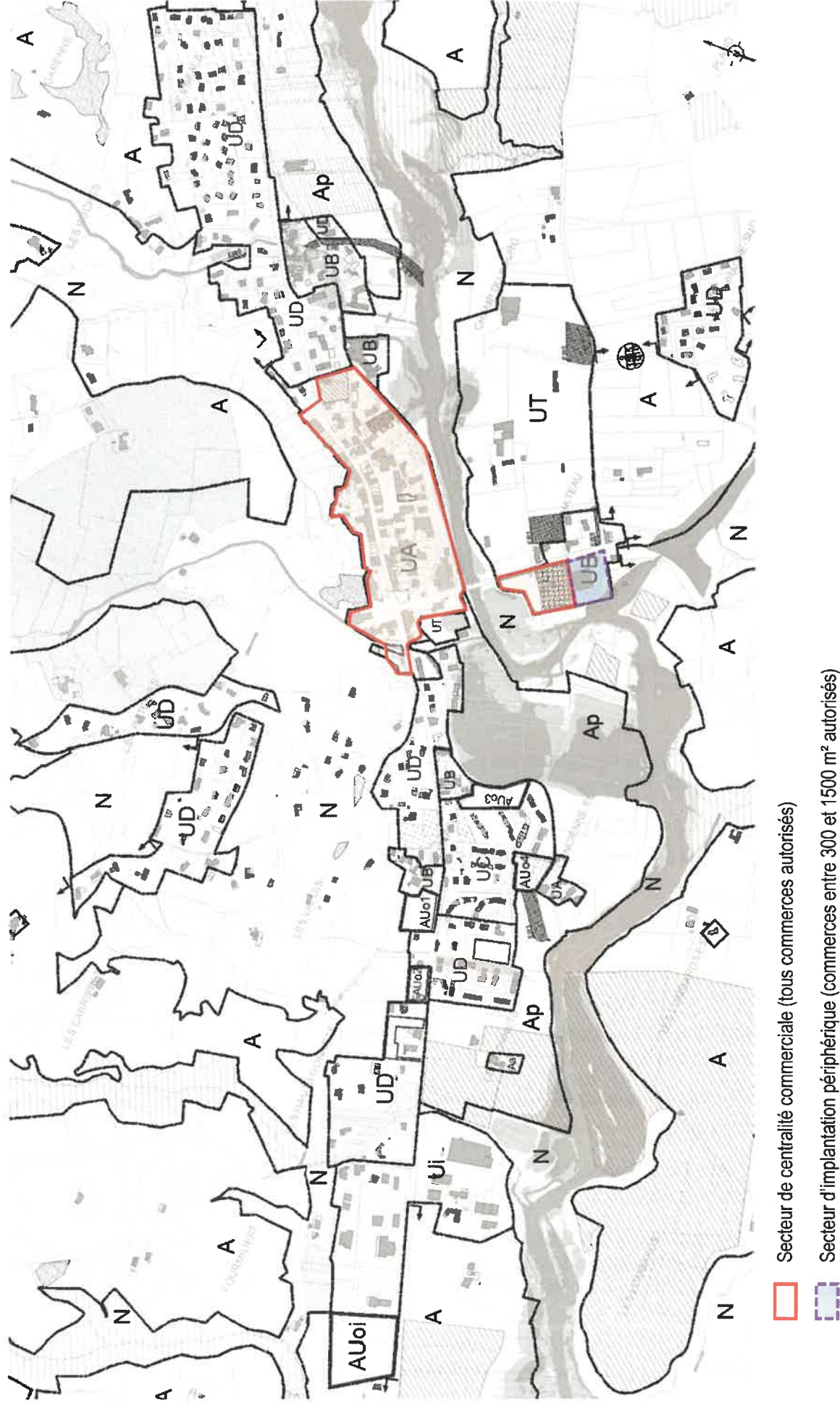
- au secteur de centralité commerciale, dans lequel les commerces seront autorisés : il comprend une grande partie de la zone UA du centre bourg où sont aujourd'hui concentrés les « petits » commerces ;

- au secteur d'implantation périphérique, dans lequel seuls les commerces entre 300 et 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente seront autorisés.

> Les nouveaux commerces seront interdits dans le reste des zones urbaines et à urbaniser. Cependant, afin de tenir compte des commerces existants en zone UA en dehors du futur secteur de centralité, l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de vente existante au 1/7/2022 sera autorisée.

*Rappel : les commerces sont identifiés dans la destination « artisanat et commerce de détail » par le code de l'urbanisme. Les activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie et notamment les activités de production, de construction ou de réparation, sont comprises dans la destination « industrie » du code de l'urbanisme.*

Secteurs à délimiter au titre de l'article L. 151-16 : secteur de centralité commerciale et secteur d'implantation périphérique :

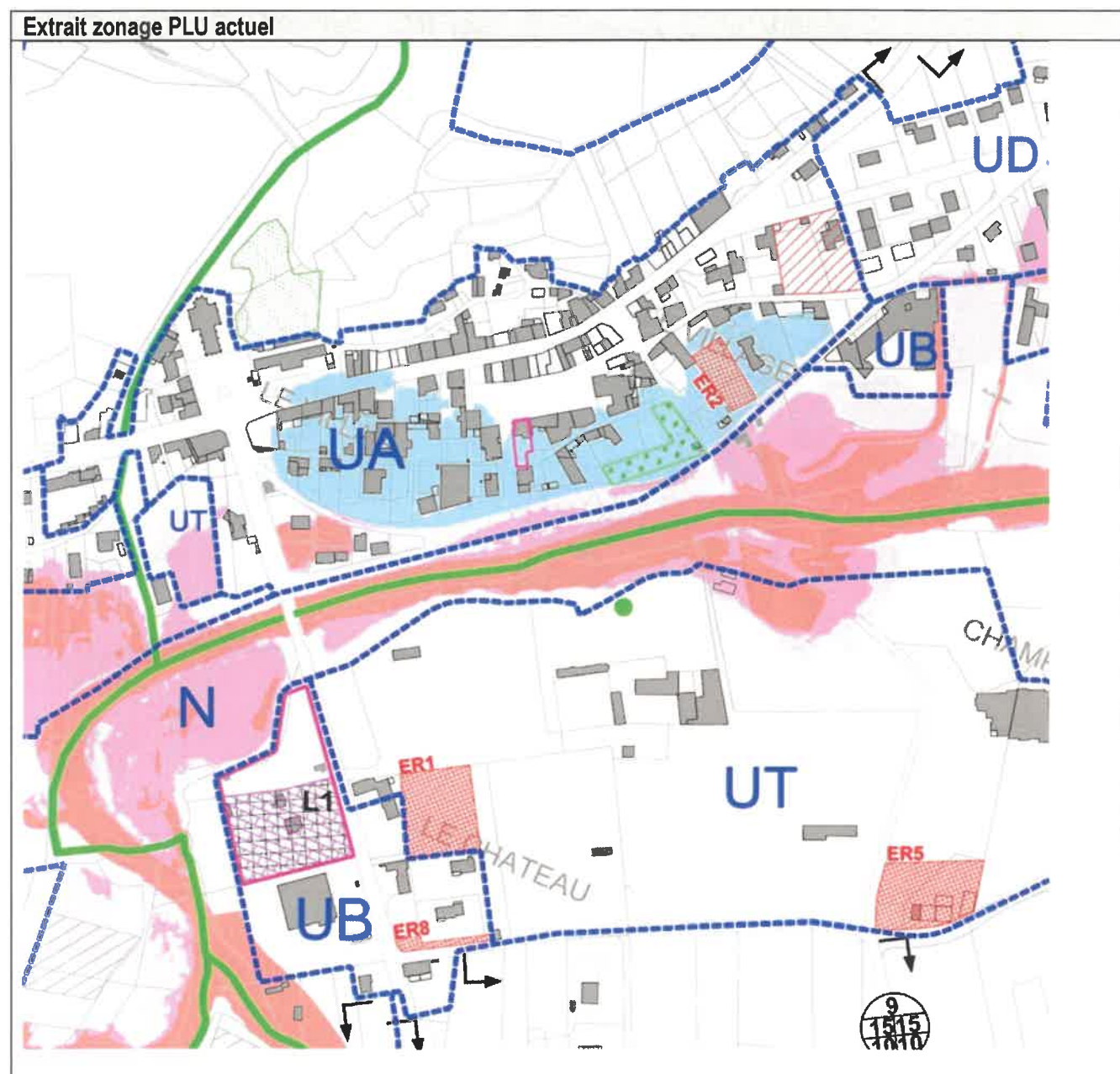


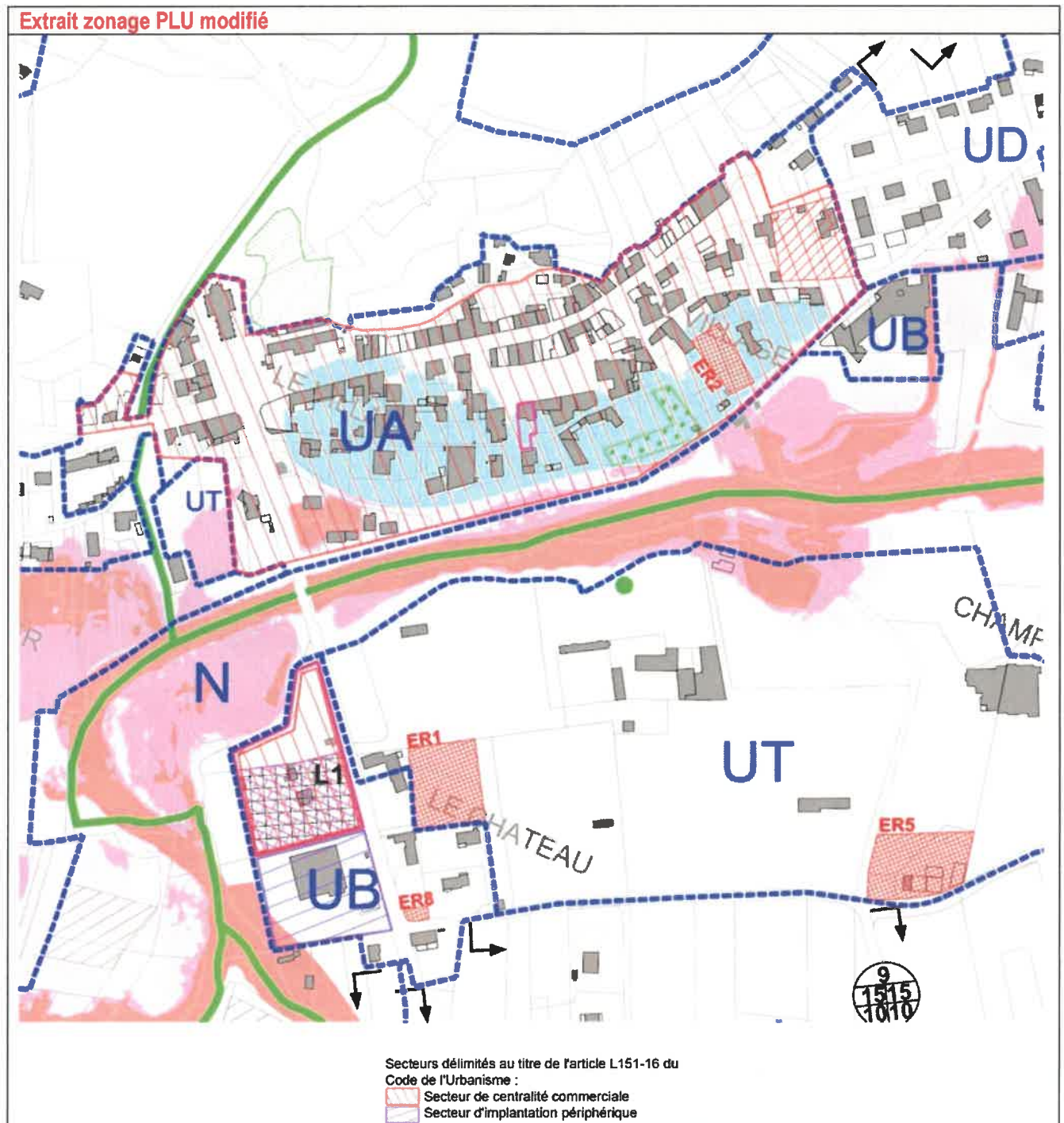


## 2.2 Modification du PLU

### 2.2.1. Modification du règlement graphique (plan de zonage) :

> Délimitation de deux secteurs au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme : un secteur de centralité commerciale et un secteur d'implantation périphérique ;







## 2.2.2. Modification du règlement écrit :

> Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser est modifié comme suit :

✓ Le règlement de la zone **UA** est modifié pour interdire la destination « commerce et artisanat de détail » en dehors du secteur de centralité commerciale, à l'exception de l'extension des commerces existants dans la limite de 10% de la surface de vente existante au 1/7/2022.

✓ Le règlement de la zone **UB** est modifié pour interdire la destination « commerce et artisanat de détail » :

- en dehors du secteur de centralité commerciale,
- en dehors du secteur d'implantation périphérique dans lequel seuls les commerces d'une surface de vente de 300 à 1500 m<sup>2</sup> seront autorisés.

✓ Le règlement des zones **UC, UD, UT et AUo** est modifié pour interdire la destination « commerce et artisanat de détail ».

*Nota : le texte ajouté figure en caractères rouges et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~*

## Modification du règlement de la zone UA :

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone UA comprend :

- un **secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel le commerce et artisanat de détail est autorisé.
- un **secteur délimité** au titre du 5° de l'article L. 151-41 dans lequel les constructions nouvelles de plus de 20 m² sont interdites dans l'attente d'un projet d'aménagement global et dans la limite de 5 ans après l'approbation du présent PLU.
- un **secteur repéré par une trame** sur les documents graphiques, concerné par **des orientations d'aménagement** (se reporter au document 2b du PLU).

[...]

#### I- Affectation des sols et destination des constructions

##### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

**En dehors du secteur délimité au titre de l'article L.151-16, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdites, à l'exception de celles mentionnées au 2<sup>ème</sup> alinéa du I.2 ci-dessous.**

[...]

##### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- **Dans le secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- **En dehors du secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détail, dans la limite de 10% de la surface de vente existante au 01/07/2022.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

[...]

## Modification du règlement de la zone UB :

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone UB comprend :

- un **secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel le commerce et artisanat de détail est autorisé.
- un **secteur d'implantation commerciale périphérique** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel le commerce et artisanat de détail est autorisé sous condition.
- un **emplacement réservé pour un programme de logements** au titre de l'article L.151-41 4°, repéré par une trame sur les documents graphiques : ce programme de logements est défini en légende des documents graphiques.
- un **secteur repéré par une trame** sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-10, dans lequel la **délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments** existants sur le terrain.
- un **secteur repéré par une trame** sur les documents graphiques, concerné par **des orientations d'aménagement** (se reporter au document 2b du PLU).
- un **secteur repéré au titre de l'article L.151-41 4° par une trame** sur les documents graphiques, concerné par un **emplacement réservé pour programme de logements** défini dans la légende des documents graphiques.

[...]

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

**En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation commerciale périphérique** délimités au titre de l'article L.151-16, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdites.

[...]

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- **Dans secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- **Dans secteur d'implantation commerciale périphérique** délimité au titre de l'article L.151-16, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans les limites de surface de vente de 300 m<sup>2</sup> au minimum et de 1500 m<sup>2</sup> au maximum, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

[...]

**Modification du règlement de la zone UC :****I- Affectation des sols et destination des constructions****I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - d'artisanat et commerce de détail
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

**I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- ~~- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

**Modification du règlement de la zone UD :****I- Affectation des sols et destination des constructions****I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
    - d'exploitation agricole et forestière
    - d'industrie
    - d'entrepôt
    - d'artisanat et commerce de détail
    - de commerce de gros.
  - Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
  - Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
  - Les dépôts de véhicules et matériaux.
  - Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
  - Les éoliennes.
- [...]

**I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- ~~- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
  - Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée
- [...]



## Modification du règlement de la zone UT :

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'habitation sauf celles autorisées au paragraphe I.2 suivant
  - ~~d'artisanat et commerce de détail~~
  - de commerce de gros
  - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - d'industrie, d'entrepôt, de bureau.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les éoliennes.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- [...]

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

~~Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être liées à la vocation touristique et de loisirs de la zone et en dehors du secteur UTa.~~

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage...) pour assurer le fonctionnement normal des activités touristiques et de loisirs de la zone et en dehors du secteur UTa.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.
- [...]

## Modification du règlement de la zone AUo :

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'industrie,
  - d'entrepôt,
  - ~~d'artisanat et commerce de détail,~~
  - de commerce de gros,
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - d'équipements sportifs.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- [...]

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

a)- L'urbanisation des secteurs AUo1, AUo2, AUo3 et AUo4 est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- à la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).

b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :

- Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristique, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de bureau.
- ~~Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite), que la surface de plancher soit limitée à 100 m<sup>2</sup> et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.~~
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les aires de stationnement
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.
- [...]

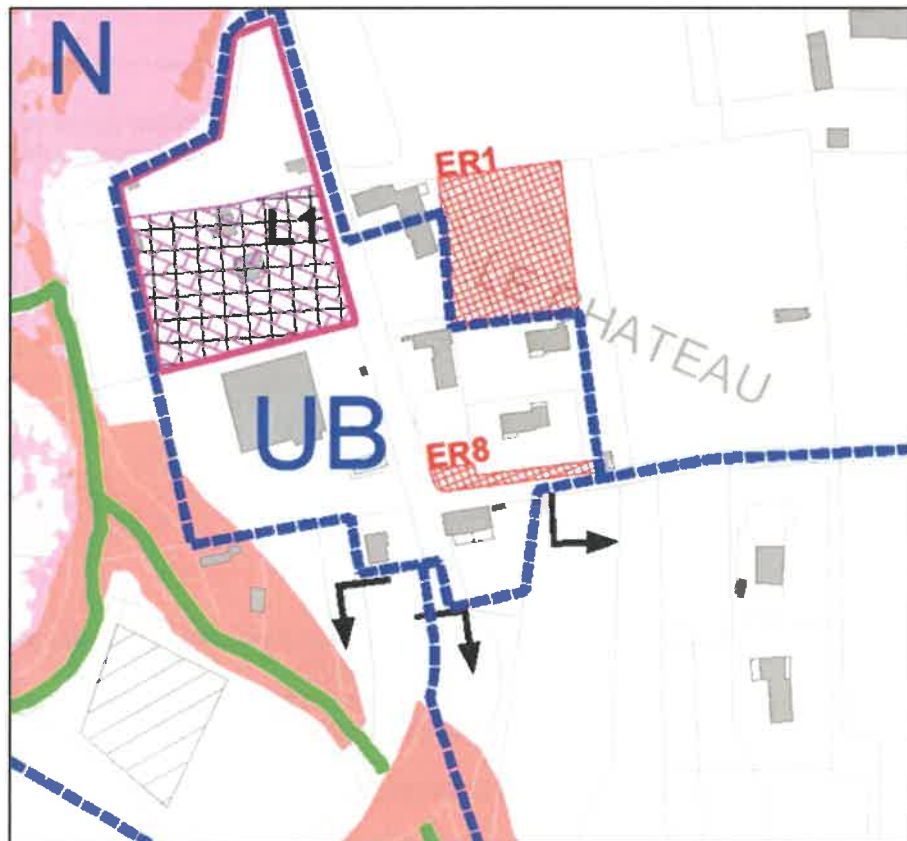
## 3

## Réduction de l'emplacement réservé n°8

### 3.1 Contexte, objectifs et motivations

Il est proposé de réduire l'emplacement réservé n°8, qui a pour objet l'aménagement du carrefour entre la RD538 et la RD187 à l'entrée sud du bourg.

Extrait  
Règlement Graphique  
PLU actuel



La RD187 ne dessert aucun secteur de développement de l'urbanisation, la fréquentation de cette voie n'est donc pas amenée à évoluer significativement.

Le Département de la Drôme a confirmé à la commune n'avoir aucun projet d'aménagement de ce carrefour.

La commune propose donc de réduire cet emplacement réservé n°8, en conservant uniquement la partie à l'angle du carrefour de manière à maintenir une visibilité suffisante.

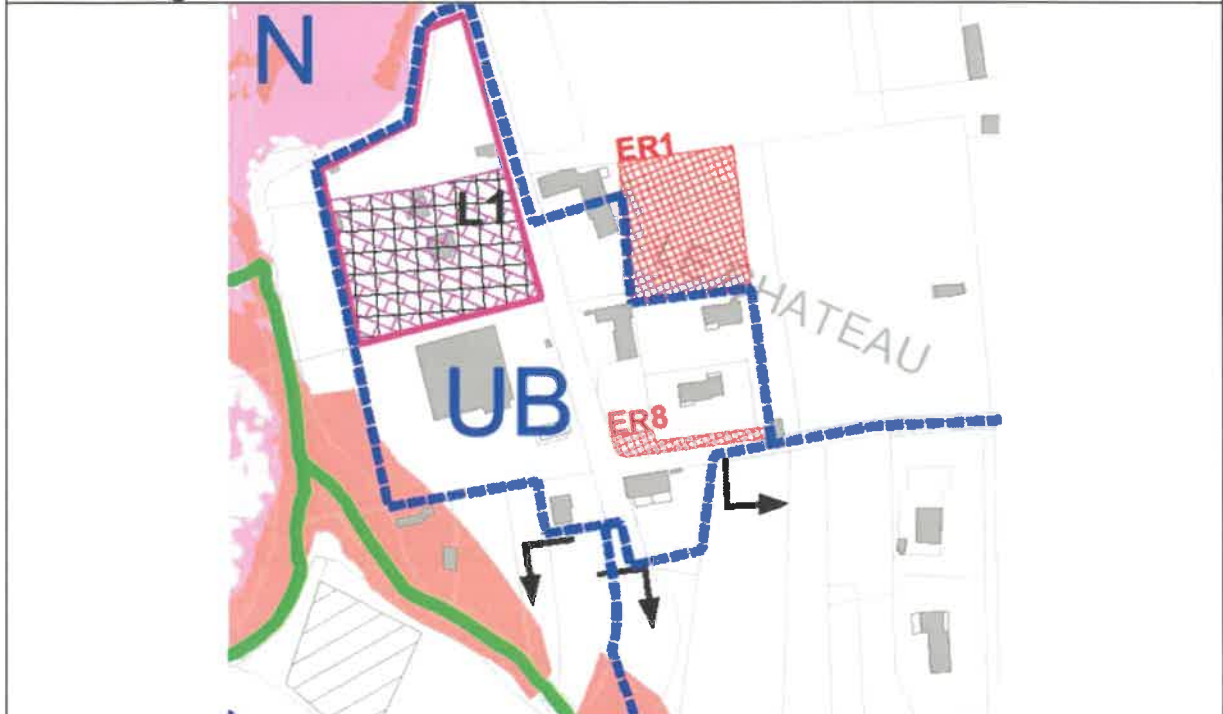
La partie Est de l'emplacement réservé sera donc supprimée (soit une réduction de 250 m²).

### 3.2 Modification du PLU

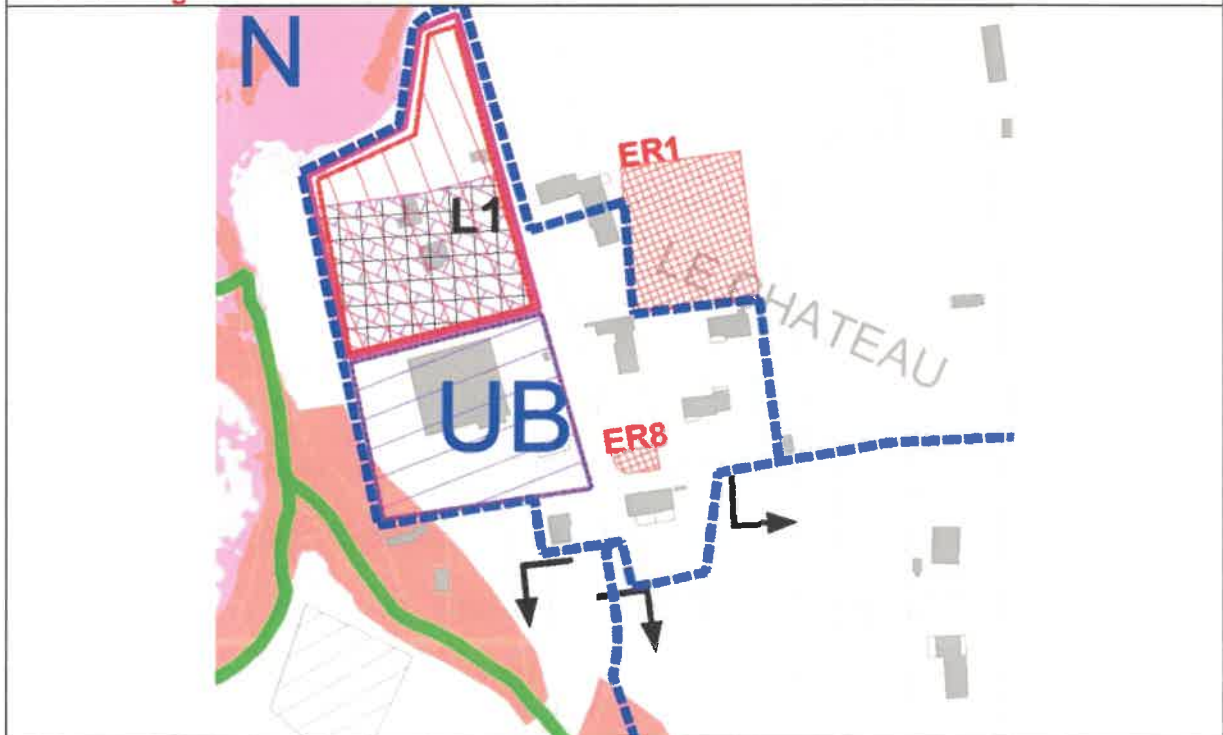
### 3.2.1 Modification du règlement graphique :

> Le plan de zonage est modifié pour réduire l'emprise de l'ER 8 :

**Extrait zonage PLU actuel :**



**Extrait zonage PLU modifié :**



# 4

## Adaptations du règlement écrit

### 4.1 Contexte, objectifs et motivations

Sont proposées des adaptations du règlement concernant l'aspect extérieurs des constructions et des clôtures :

#### > Pour autoriser les toits à un pan sur certains volumes annexes

Le point II.2 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UT, AUo et A prévoit que *les toits à un seul pan sont uniquement autorisés pour les volumes annexes accolés à une construction de taille plus importante.*

Il est proposé d'élargir la possibilité de réaliser des toits à un pan aux constructions annexes de petite taille (20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au maximum) et implantées en limite de propriété. En effet, les toits à une pente ne sont pas disproportionnés quand il s'agit d'aussi petits bâtiments et d'autre part cela facilitera la gestion des eaux pluviales de la toiture quand l'annexe est implantée en limite séparative.

Le règlement des zones mentionnées sera donc modifié afin d'autoriser les toitures à une pente pour les constructions annexes ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et implantées en limite séparative.

#### > Pour que les toits des annexes puissent être harmonisés avec ceux de la construction principale, même si celle-ci ne répond pas aux prescriptions du PLU en vigueur

Pour les toitures, le point II.2 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UT et A impose que :

- *La couverture devra avoir un aspect type tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.*
- *La pente sera entre 25 et 40%, sauf en cas de toiture végétalisée.*
- *Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.*

En ce qui concerne la zone N, pour les toitures, le point II.2 du règlement de cette zone impose que :

*Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites..*

Il est proposé que, les annexes de constructions existantes ne répondant pas à ces critères puissent être réalisées en harmonie avec la construction principale existante, en modifiant le règlement de ces zones afin d'autoriser :

- les toits noirs ou anthracite ou gris pour les annexes quand la construction principale a déjà un toit de l'une de ces couleurs,
- autorisant les toits plats pour les annexes quand la construction principale a déjà un toit plat.

#### > Pour élargir les possibilités concernant les clôtures

En ce qui concerne les clôtures, le point II.2 du règlement des zones UB, UC, et UD prévoit que les clôtures puissent être composées (entre autres) d'un mur bahut enduit ou en pierres de 1,2 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage de ton sombre, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.



Dans les zones UA, UT et AUo, les clôtures peuvent être composées (entre autres) d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage de ton sombre, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.

Il est proposé de compléter le règlement de ces zones en autorisant également des panneaux pleins au-dessus des murs bahut.

### **> Pour tenir compte des clôtures existantes en zones A et N**

Le paragraphe concernant les clôtures au point II.2 du règlement des zones A et N prévoit que :

« Les clôtures seront constituées d'un grillage (qui ne sera pas blanc) d'une hauteur maximum de 1,80 m ».

Pour tenir compte du fait que certaines clôtures, existantes avant l'entrée en vigueur du présent PLU, sont constituées d'un grillage blanc, il est proposé de compléter le règlement de ces zones en permettant que les clôtures existantes composées d'un grillage blanc puissent être prolongées d'un grillage de la même couleur.

### **> Afin de permettre l'implantation de panneaux solaires en superposition sur les toits**

Le point II.2 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, UT, AUo et A concernant les panneaux solaires impose que *« les panneaux solaires soient intégrés à la pente du toit »*.

Le point II.2 du règlement des zones Ui et AUoi concernant les panneaux solaires prévoit que *« Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage. »*.

Il est proposé d'autoriser les panneaux superposés sur la toiture. En effet, les dispositifs totalement intégrés ne favorisent pas l'installation sur bâti existant, car ils nécessitent des travaux importants et induisent souvent des problèmes d'étanchéité.

Le point II.2 du règlement des zones UA, UB, UC, UD, Ui, UT, AUo, AUoi et A concernant les panneaux solaires sera donc modifié afin d'autoriser les panneaux solaires ou photovoltaïques superposés sur la toiture.

Quant au règlement de la zone N, il sera complété afin d'imposer les mêmes conditions d'implantation aux panneaux solaires que dans la zone A.

## 4.2 Modification du PLU

### 4.2.1 Modification du règlement écrit :

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en **caractères bleus barrés**

#### Modification du règlement de la zone UA :

##### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

##### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

##### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

[...]

##### Toitures :

- La couverture devra avoir un aspect type tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. **Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.**
- Les toits doivent présenter 2 ou 4 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.**
- La pente sera entre 25 et 40%, sauf en cas de toiture végétalisée.
- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. **Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.**
- Pas de chien assis.

##### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques et limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie (barreaudages ou lattis verticaux) **ou de panneaux pleins**, de ton sombre ou d'un grillage de ton sombre ou gris, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- Soit d'un grillage simple de ton sombre ou gris ne pouvant dépasser 1,80 m.

Les brises-vues tressés sont interdits.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés ou prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

##### Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés **ou superposés** à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

Ils devront avoir une forme rectangulaire, sans décroché.

[...]

#### Modifications du règlement de la zone UB

##### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

##### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

##### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

[...]

##### Toitures :

- Aspect tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. **Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.**
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.**
- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.

- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. **Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.**

- Pas de chien assis.

#### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 1,2 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage **ou de panneaux pleins**, de ton sombre, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.

Soit d'un grillage simple de ton sombre.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés ou prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés **ou superposés** à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage. Ils devront être de forme rectangulaire, sans décroché. Les ombrières photovoltaïques de parking sont autorisées.

## **Modification du règlement des zones UC et UD**

### **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

[...]

#### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

#### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

[...]

#### Toitures :

- Aspect tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. **Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.**

- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.**

- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.

- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. **Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.**

- Pas de chien assis.

#### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 1,2 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage **ou de panneaux pleins**, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.

Soit d'un grillage simple.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés ou prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés **ou superposés** à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage. Ils devront être de forme rectangulaire, sans décroché.

## Modification du règlement des zones Ui et AUoi

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

#### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

[...]

##### Façades et toitures :

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des teintes mates. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les toitures des bâtiments seront réalisées en évitant les couleurs très claires.

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment. **En toiture, ils pourront être superposés à la pente du toit.** Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

## Modification du règlement de la zone UT

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

#### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

##### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

[...]

##### Toitures :

- Aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. **Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.**

- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.

- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. **Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.**

- Pas de chien assis.

##### Clôtures :

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou pierres.
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage **ou de panneaux pleins**, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un grillage simple.

En secteur UTA, les murs de clôtures sont interdits, seules les clôtures constituées d'un grillage sur poteaux sont admises.

[...]

##### Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés **ou superposés** à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

## Modification du règlement de la zone AUo

### II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

[...]

#### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

##### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

[...]

##### Toitures :

- Aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.

- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.

- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.

- Pas de chien assis.



**Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou pierres.
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage **ou de panneaux pleins**, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un grillage simple.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

**Panneaux solaires** (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés **ou superposés** à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

## Modification du règlement de la zone A

### **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

[...]

#### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

**Pour les aménagements, extensions ou rénovations de bâtiments existants :**

[...]

#### **Toiture**

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites. **Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.**

[...]

#### **Toitures**

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

- aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. **Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.**
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.**
- pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.
- les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. **Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.**
- pas de chien assis. [...]

**Pour tous les types de constructions :**

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés **ou superposés** à la toiture **afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.**
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

[...]

**Clôtures** (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (qui ne sera pas blanc, **sauf s'il s'agit de prolonger une clôture existante déjà composée d'un grillage blanc**) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les murs pleins ou bahut sont admis uniquement dans le prolongement de murs existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

## Modification du règlement de la zone N

### **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

[...]

#### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

[...]

## **Toitures**

[...]

### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits, à condition d'être intégrés ou superposés à la toiture. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

### **Pour les aménagements, extensions ou rénovations de bâtiments existants :**

[...]

#### **Toiture**

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites. Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.

[...]

#### **Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (qui ne sera pas blanc, sauf s'il s'agit de prolonger une clôture existante déjà composée d'un grillage blanc) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les murs pleins ou bahut sont admis uniquement dans le prolongement de murs existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

## 5

## Réduction de l'emprise d'un secteur de richesse du sous-sol

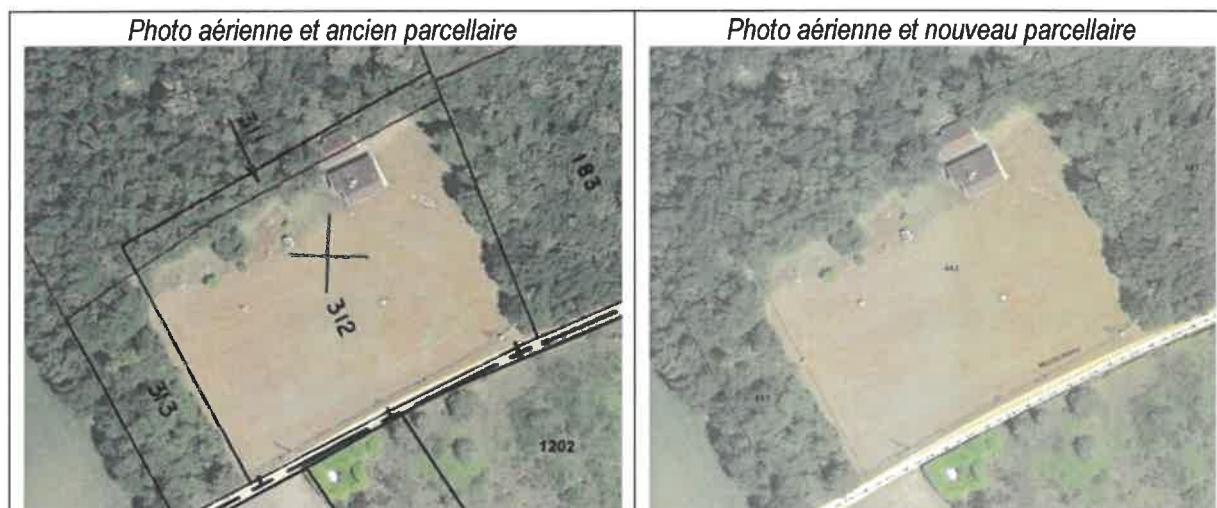
### 5.1 Contexte, objectifs et motivations

Le règlement graphique du PLU identifie au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme les secteurs de richesse du sous-sol (hachures grises) : il s'agit des secteurs faisant l'objet de concessions minières pour l'exploitation du sel, ces mines étant ensuite utilisées pour le stockage du gaz. Au total sur la commune ces secteurs de richesse du sous-sol représentent 192 ha. Dans ces secteurs, les installations et constructions directement liés à l'exploitation des mines de sel ou au stockage de gaz sont autorisés.

Il est proposé de rectifier à la marge l'emprise de l'un de ces secteurs situé à l'extrême sud du territoire, pour tenir compte de la présence d'une annexe dépendant d'une habitation et du découpage parcellaire récent.

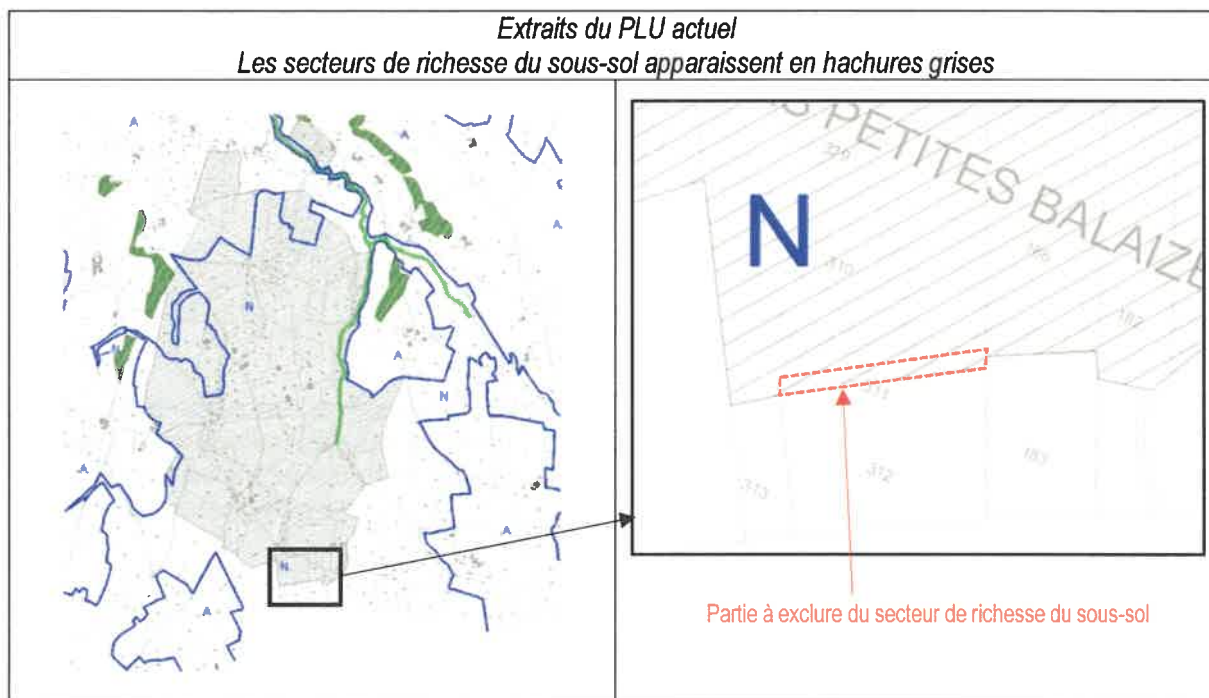
Cette situation concerne l'ancienne parcelle AY 311 (620 m<sup>2</sup>), sur laquelle est implanté un garage attenant à une habitation sise sur l'ancienne parcelle AY 312 (5200 m<sup>2</sup>). Un regroupement de ces 2 parcelles a été effectué auprès du cadastre en janvier 2020, il en résulte une parcelle unique AY 461.

Il est à noter que la maison et le garage, bien que déjà anciens, n'apparaissent pas sur le cadastre.



Dans le PLU actuel, la parcelle AY 311, classée en zone N, est incluse dans le périmètre du secteur de richesse du sous-sol.

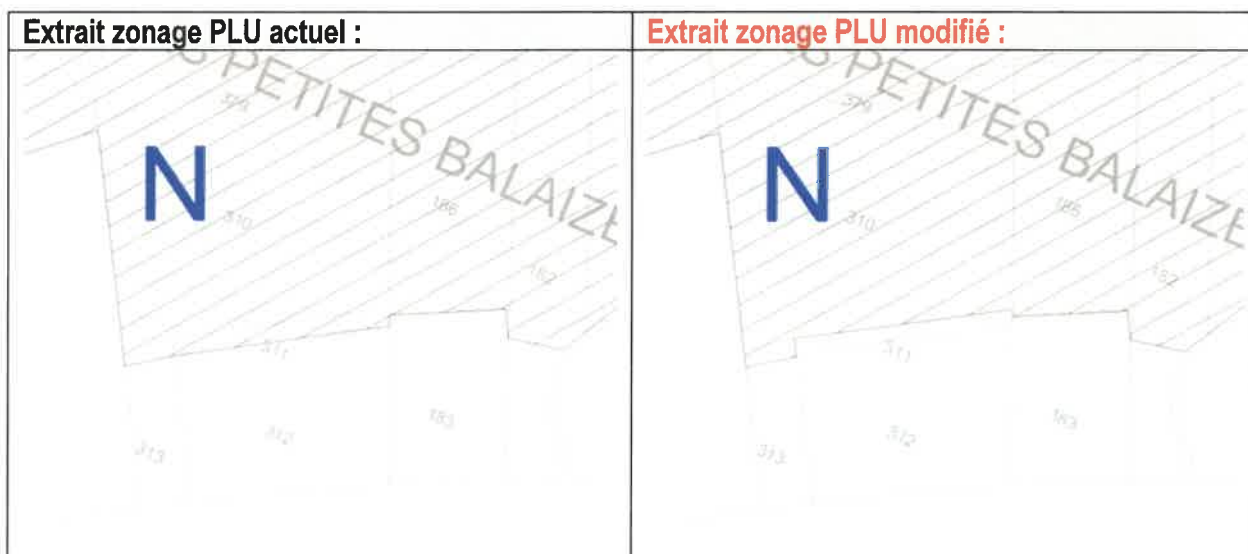
Il est proposé de réduire l'emprise du secteur de richesse du sous-sol, en excluant l'ancienne parcelle AY 311 soit 620 m<sup>2</sup> (ce qui ne représente que 0,03 % de la surface total des secteurs de richesse du sous-sol).



## 5.2 Modification du PLU

### 5.2.1 Modification du règlement graphique :

> Le plan de zonage est modifié pour réduire l'emprise d'un secteur de richesse du sous-sol en en excluant l'ancienne parcelle AY 311.





# 6

## Création STECAL pour hébergements touristiques insolites

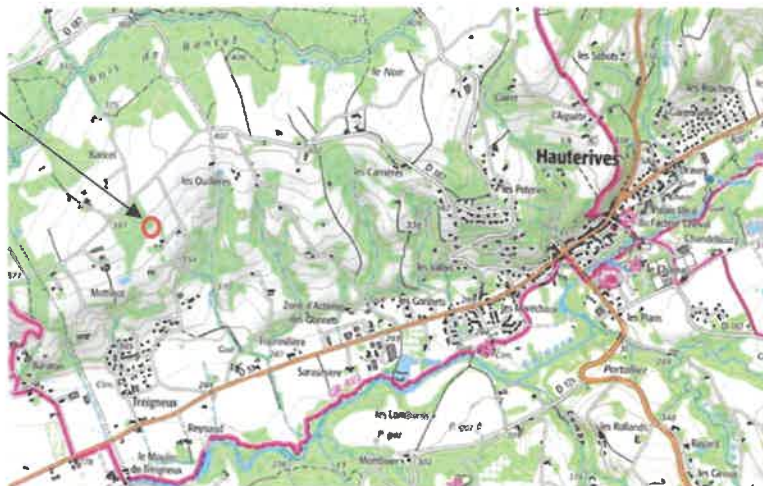
### 6.1 Contexte, objectifs et motivations

#### 6.1.1. Contexte et objectif :




Un projet d'habitat insolite porté par le propriétaire de l'hôtel restaurant situé dans le village d'Hauterives, concerne une propriété située route de Bancel, sur les hauteurs au Nord-Ouest du village.

Le projet vise à répondre à une demande croissante d'habitats de loisirs, indépendants et liés à la nature, en plus de l'hôtellerie traditionnelle déjà présente au village.

Le tènement concerné est composé d'une maison et de son jardin, d'un grand parc engazonné et d'un bois situé à l'entrée de la propriété.



Le projet consiste à installer 5 cabanes « insolites » pour 2 à 4 personnes chacune, réparties dans le bois à l'entrée du site.

-  Limite propriété
-  Limite projet
-  Chemin d'accès existant

**Consistance du projet :**

- installation de 5 cabanes en bois sous les arbres, dans le respect de l'implantation des arbres existants.
- installation d'un 1 cabane « sanitaires » à l'entrée du bois.
- aménagement d'un espace de stationnement commun en matériaux perméables à l'entrée sud, en dehors du bois.

L'accès depuis le parking vers les cabanes dans le bois sera uniquement piétonnier, sur des cheminements en platelage bois ou perméables.

L'objectif est de maintenir le boisement au maximum, de manière à ce que les cabanes, d'une part profitent de cet environnement boisé et ombragé et, d'autre part, ne soient pas ou très peu perceptibles depuis les vues lointaines.

La surface totale du site de projet (bois + espace stationnement) représente 2875 m<sup>2</sup>.

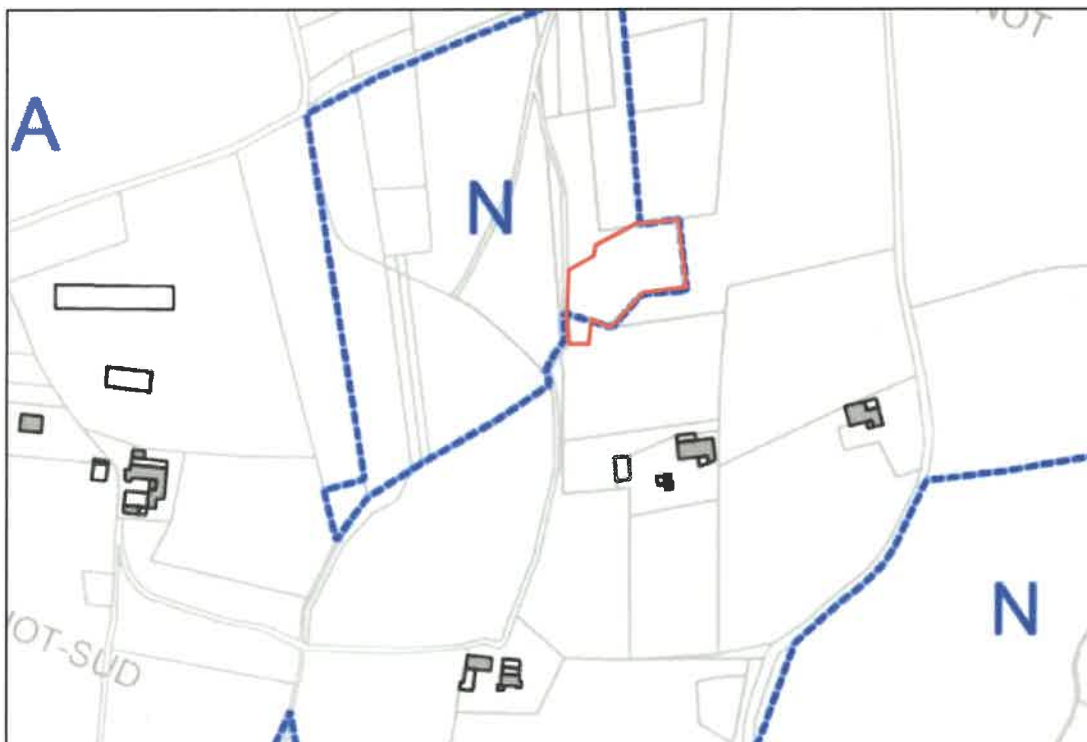
Le site est desservi par le réseau d'eau potable depuis le chemin d'accès à l'ouest.

Les eaux usées seront traitées par un dispositif d'assainissement non collectif spécifique.

Les cabanes envisagées occuperont une emprise au sol entre 15 et 25 m<sup>2</sup> chacune. Les 5 cabanes « habitat » et la cabane « sanitaires » représenteront une emprise au sol totale de 100 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du site.

La superficie de l'espace de stationnement ne dépassera pas 200 m².

Dans le PLU actuel, le site est classé pour l'essentiel en zone N (partie boisée) et la partie nécessaire au stationnement est classée en zone A.



Pour permettre la réalisation de ce projet, il est proposé de délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de 2675 m<sup>2</sup> dans la zone N pour l'implantation des HLL, qui sera dénommé **Nt**, et un autre STECAL de 200 m<sup>2</sup> correspondant au stationnement dans la zone A, dénommé **At**.

### 6.1.2. Modifications à apporter au PLU :

Le règlement écrit des zones N et A sera complété afin d'y intégrer les dispositions spécifiques aux secteurs Nt et At :

En secteur Nt sera autorisée l'implantation d'habitats légers de loisirs à condition :

- que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> par unité et que leur emprise au sol totale cumulée sur l'ensemble du secteur Nt ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> ;

- que leur hauteur au sommet ne dépasse pas 5,5 m ;

- qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 5 m des limites avec une parcelle agricole cultivée ;

- qu'elles présentent un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion paysagère dans le site : aspect extérieur bois ou matériaux naturels à privilégier. Sont notamment interdits les types Algeco® ou conteneur, ainsi que le blanc et les couleurs trop claires

- qu'elles soient implantées de manière à préserver la totalité des arbres sains du boisement et à être le moins visible de l'extérieur ;

- que les cheminements piétons soient réalisés en matériaux perméables ;

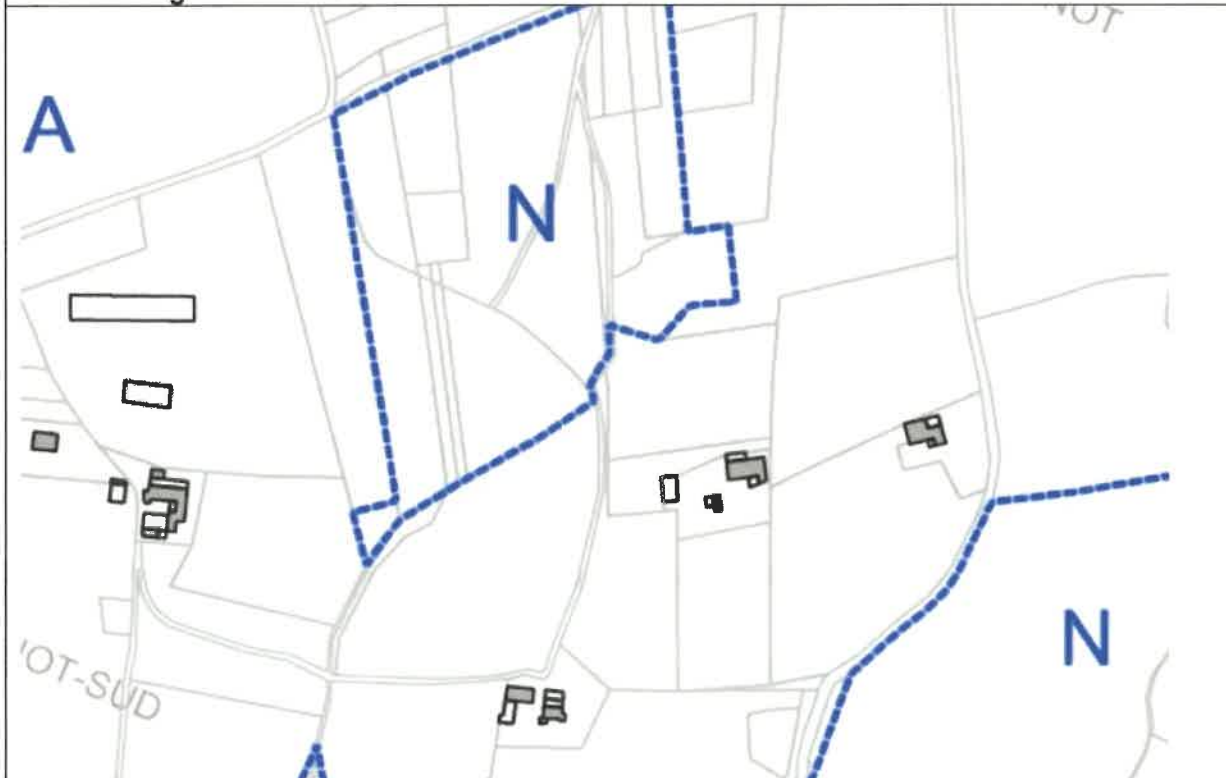
En secteur At sera autorisé uniquement l'aménagement d'un espace de stationnement liés aux HLL du secteur Nt à condition qu'il soit réalisé en matériaux perméables.

## 6.2 Modification du PLU

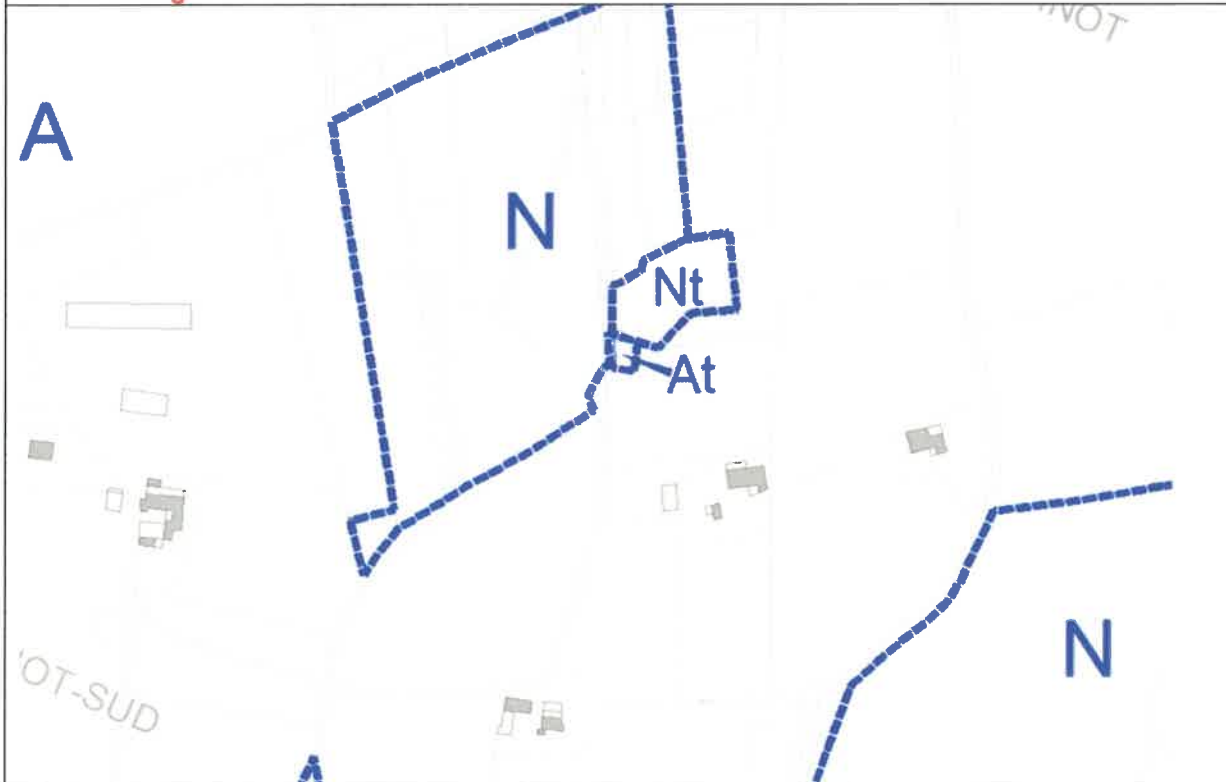
### 6.2.1. Modification du règlement graphique

> Le plan de zonage est modifié pour délimiter deux secteurs Nt et At.

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



## 6.2.2. Modification du règlement écrit

Nota : le texte ajouté figure en **caractères rouges** et le texte supprimé figure en ~~caractères bleus barrés~~

### Modification du règlement de la zone A :

#### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Aa, correspondant à une activité économique.
- un secteur Ae, correspondant au secteur d'implantation d'un parc éolien.
- un secteur AF, correspondant aux foyers de vie pour personnes handicapées.
- un secteur AL, correspondant à une activité touristique (labyrinthe végétal).
- un secteur Ap, de constructibilité limitée.
- **un secteur At, correspondant à une activité d'accueil touristique**

[...]

#### **I- Affectation des sols et destination des constructions**

[...]

##### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

1- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, [...]

2- En dehors du secteur Ap, les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

[...]

3- En dehors du secteur Ap, les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

4- En application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

5- La réfection des bâtiments existants.

6- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes : [...]

Dans le secteur Aa est en outre autorisé :

- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants pour des locaux techniques liés à l'activité existante.

Dans le secteur Ae est en outre autorisé :

- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes, à condition que cette activité ne génère pas de nuisances aux activités agricoles et aux habitations environnantes.

Dans le secteur AF est en outre autorisé :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités des foyers de vie et d'hébergement pour personnes handicapées.

Dans le secteur AL est en outre autorisé :

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public et les aires de stationnement ouvertes au public.

**Dans le secteur At est autorisé uniquement l'aménagement d'un espace de stationnement liés aux HLL du secteur Nt, à condition qu'il soit réalisé en matériaux perméables.**

[...]



**Modification du règlement de la zone N :****CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Nh correspondant à des bâtiments patrimoniaux (château) pouvant être rénovés pour un usage d'hébergement hôtelier.

- un secteur Nt, correspondant à une activité d'accueil touristique

[...]

**I- Affectation des sols et destination des constructions**

[...]

**I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

1- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, [...]

2- En application de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

3- La réfection des bâtiments existants.

4- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :[...]

Dans le secteur Nh est également autorisé : le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'hébergement hôtelier. La superficie du bassin de la piscine n'est pas limitée.

Dans le secteur Nt est uniquement autorisée l'implantation d'habitats légers de loisirs à condition :

- que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> par unité et que l'emprise au sol totale cumulée sur l'ensemble du secteur Nt ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur au sommet ne dépasse pas 5,5 m ;

- qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 5 m des limites avec une parcelle agricole cultivée

- qu'ils présentent un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion paysagère dans le site : aspect extérieur bois ou matériaux naturels. Sont notamment interdits les types Algeco® ou conteneur, ainsi que le blanc et les couleurs trop claires.

- qu'ils soient implantés de manière à préserver la totalité des arbres sains du boisement et à être le moins visible de l'extérieur et que les cheminements piétons soient réalisés en matériaux perméables ;

[...]

## Adaptation de l'OAP n°2

### 7.1 Contexte, objectifs et motivations

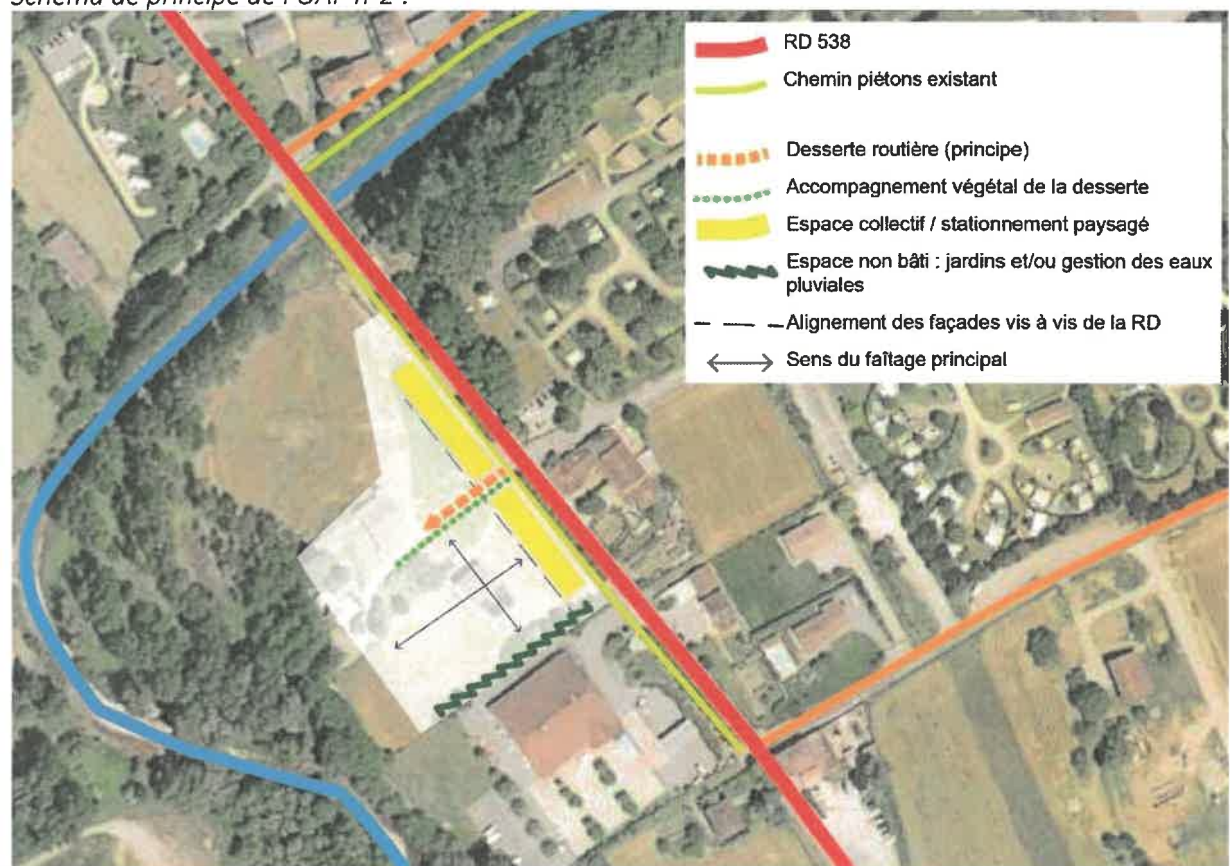
L'OAP<sup>1</sup> n°2 concerne un secteur de la **zone UB** à l'entrée sud du bourg, au nord du supermarché. Ce site est situé le long de la RD538.

Une orientation d'aménagement a été définie sur ce secteur de 0,8 ha environ, qui comprend quelques bâtiments vétustes et peu qualitatifs, afin de :

- structurer et traiter de manière qualitative cette entrée de ville,
- développer un secteur mixte commerce-service et habitat. Une maison de santé et une pharmacie étaient notamment pressenties sur ce site. L'objectif étant de regrouper les professionnels de santé, afin de favoriser leur maintien sur la commune.

Extrait de l'OAP n° 2 :

Schéma de principe de l'OAP n°2 :



Formes urbaines et nombre de logements :

- Bâtiments en R+1 ;
- 27 logements environ de type intermédiaire et/ou petit collectif dominant dont 14 logements locatifs sociaux. Au moins 6 de ces logements seront adaptés aux personnes âgées. Ce programme de logements fait l'objet d'un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41

<sup>1</sup> OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

Le secteur concerné par cette OAP est composé de 2 parcelles :

- une parcelle au nord sur laquelle est maintenant implantée une maison de santé comprenant une pharmacie ;
- une parcelle au sud, pour une opération de logements qui devra respecter la programmation prévue par l'OAP soit un total de 27 logements.

Compte tenu de l'importance de ce programme de logements et afin de conserver des espaces extérieurs suffisants et agréables, il est proposé de permettre que des bâtiments en R+2 puissent être réalisés, alors que l'OAP mentionne uniquement des logements en R+1.

Il faut préciser que cette adaptation de l'OAP ne remet pas en cause le règlement de la zone UB, qui fixe la hauteur maximale des constructions à 12 m au sommet ce qui est compatible avec des bâtiments en R+2.

## 7.2 Modification du PLU

### 6.2.1. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement n°2 « Secteur de la zone UB, à l'entrée Sud du bourg » est modifiée pour supprimer la référence à la hauteur attendue en R+1.

#### Extrait OAP n°2 - PLU actuel

Formes urbaines et nombre de logements :

- Bâtiments en R+1 ;
- 27 logements environ de type intermédiaire et/ou petit collectif dominant dont 14 logements locatifs sociaux. Au moins 6 de ces logements seront adaptés aux personnes âgées. Ce programme de logements fait l'objet d'un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41

#### Extrait OAP n°2 - PLU modifié

Formes urbaines et nombre de logements :

~~- Bâtiments en R+1 ;~~

- 27 logements environ de type intermédiaire et/ou petit collectif dominant dont 14 logements locatifs sociaux. Au moins 6 de ces logements seront adaptés aux personnes âgées. Ce programme de logements fait l'objet d'un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41

## 8

# INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

## 7.1 Sur la consommation foncière

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**, dans la mesure où cette adaptation ne concerne que les possibilités d'implantation de commerces en zones constructibles.
- ✓ Réduction de l'emplacement réservé n°8 : **incidence positive très limitée**, dans la mesure où la partie supprimée de cet emplacement réservé est très réduite (250 m²).
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence**. Ces adaptations concernant l'aspect extérieur n'entraînent aucun changement des possibilités de construction dans les différentes zones.
- ✓ Réduction de l'emprise d'un secteur de richesse du sous-sol : **aucune incidence**, s'agissant d'un secteur concernant uniquement l'exploitation de mines de sel souterraines et l'adaptation concernant une superficie très limitée (620 m²).
- ✓ Création de STECAL pour des hébergements touristiques insolite : **incidence très faible** dans la mesure où :
  - la création de STECAL sur 2975 m² vise à permettre l'implantation de HLL dans la limite maximale cumulée de 100 m² sur l'ensemble du secteur et d'un espace de stationnement non imperméable sur 200 m² au maximum.
  - les arbres sains du boisement dans lequel seront implantés les HLL seront intégralement conservés.
- ✓ Adaptations de l'OAP n°2 : **aucune incidence**. Le programme de logements attendus et la surface du secteur ne sont pas modifiés.

**Le projet de modification aura donc une incidence très faible sur la consommation foncière, uniquement en ce qu'elle permet l'implantation d'HLL pour une emprise au sol cumulée maximale de 100 m².**

## 7.2 Sur l'agriculture

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne pas de zone agricole.
- ✓ Réduction de l'emplacement réservé n°8 : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne pas de zone agricole.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence**. Ces adaptations concernent uniquement l'aspect extérieur des constructions.
- ✓ Réduction de l'emprise d'un secteur de richesse du sous-sol : **aucune incidence**, s'agissant d'une superficie très limitée (620 m²) faisant partie d'un tènement bâti en zone N.
- ✓ Création de STECAL pour des hébergements touristiques insolite : **incidence neutre** dans la mesure où :
  - seul le STECAL At, d'une surface de 200 m² en vue de la réalisation d'un stationnement non imperméable concerne un terrain classé en zone agricole, mais qui n'est pas exploité, il fait partie d'une propriété bâtie.
  - le STECAL Nt où sont prévus l'implantation de HLL correspond à un boisement et les HLL devront respecter une distance d'au moins 5 m avec les limites de parcelles agricoles cultivées .
- ✓ Adaptations de l'OAP n°2 : **aucune incidence**. Cette adaptation ne concerne pas de zone agricole.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.**

## 7.3 Sur les milieux naturels

✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**, dans la mesure où cette adaptation ne concerne que les possibilités d'implantation de commerces en zones constructibles.

✓ Réduction de l'emplacement réservé n°8 : **aucune incidence**, dans la mesure où la partie supprimée de cet emplacement réservé est très réduite (250 m<sup>2</sup>) et correspond au bord d'un terrain bâti situé en zone constructible.

✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence**. Ces adaptations concernent uniquement l'aspect extérieur des constructions.

✓ Réduction de l'emprise d'un secteur de richesse du sous-sol : **aucune incidence**, s'agissant d'un secteur concernant uniquement l'exploitation de mines de sel souterraines et l'adaptation concernant une superficie très limitée (620 m<sup>2</sup>).

✓ Création de STECAL pour des hébergements touristiques insolite : **incidence très faible** dans la mesure où :

- la création de STECAL sur 2975 m<sup>2</sup> vise à permettre l'implantation de HLL dans la limite maximale cumulée de 100 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur et d'un espace de stationnement non imperméable sur 200 m<sup>2</sup> au maximum.

- les arbres sains du boisement dans lequel seront implantés les HLL seront intégralement conservés.

- les cheminements piétons et l'espace de stationnement seront réalisés en matériaux perméables.

De plus, le STECAL est situé à l'écart de tout secteur à enjeu écologique identifié :

- pas de zone humide concernée, ni à proximité ;

- pas de ZNIEFF de type 1 concernée, ni à proximité (la plus proche est située à plus d'un kilomètre du STECAL) ;

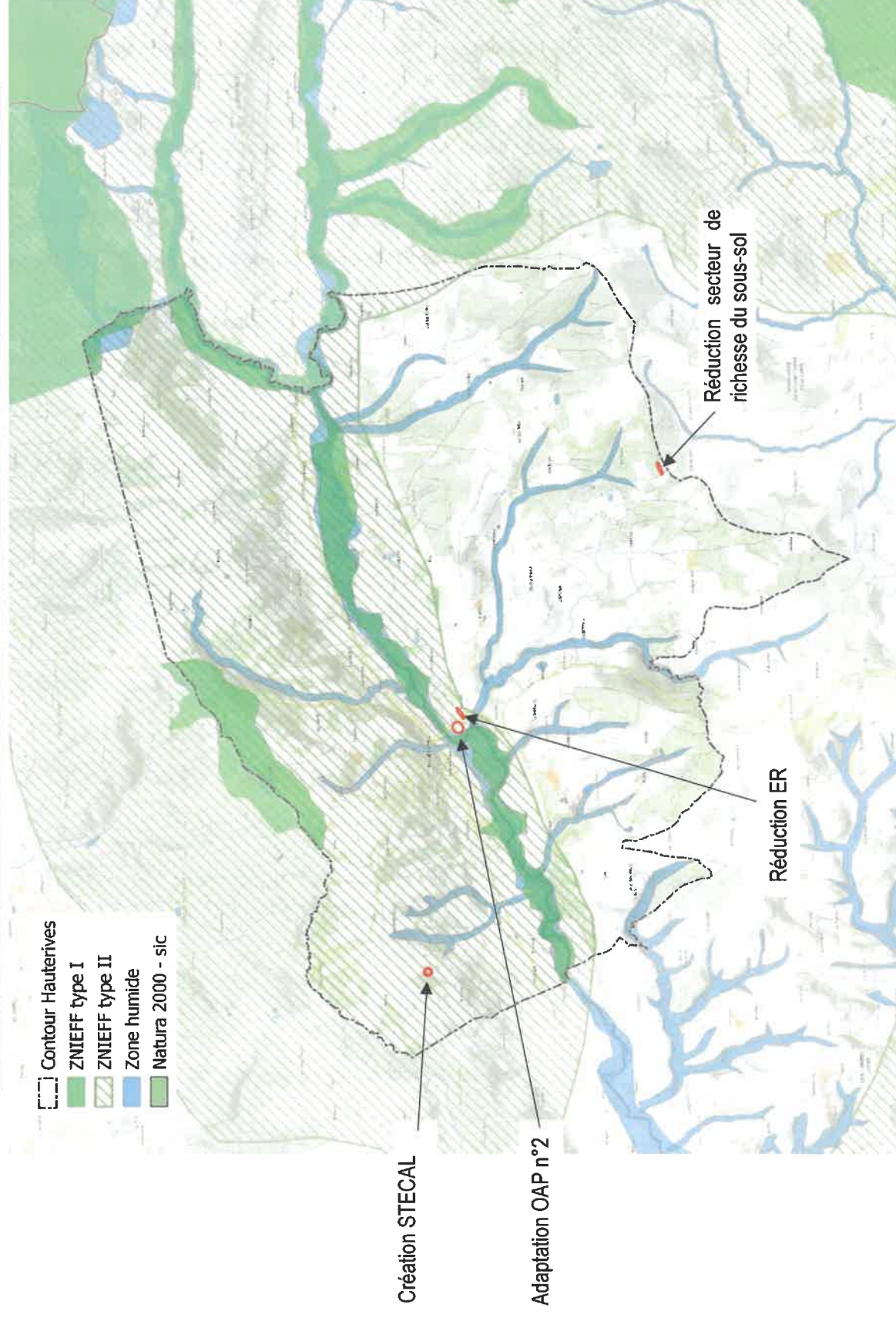
- pas de site Natura 2000 concerné, ni à proximité (le plus proche est situé à plus de 8 Km du STECAL).

✓ Adaptations de l'OAP n°2 : **aucune incidence**, dans la mesure où cette adaptation ne concerne que la hauteur attendue dans un secteur constructible.

**Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur les milieux naturels.**



### Cartographie des espaces naturels identifiés et localisation des secteurs concernés par la modification du PLU :



## 7.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence**.
- ✓ Réduction de l'emplacement réservé n°8 : **aucune incidence**.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence**. Ces adaptations concernent uniquement l'aspect extérieur des constructions.
- ✓ Réduction de l'emprise d'un secteur de richesse du sous-sol : **aucune incidence**, s'agissant d'un secteur concernant uniquement l'exploitation de mines de sel souterraines et l'adaptation concernant une superficie très limitée (620 m²).
- ✓ Création de STECAL pour des hébergements touristiques insolites : **incidence très faible** dans la mesure où :
  - la création de STECAL sur 2975 m² vise à permettre l'implantation de HLL dans la limite maximale cumulée de 100 m² sur l'ensemble du secteur.
  - les arbres sains du boisement dans lequel seront implantés les HLL seront intégralement conservés.
  - les cheminements piétons et l'espace de stationnement (200 m² maximum) seront réalisés en matériaux perméables.

Le traitement des eaux pluviales par infiltration est imposé dans le règlement.

Les eaux usées seront traitées dans un système d'assainissement non collectif qui sera contrôlé par le SPANC géré par la communauté de communes Porte de DrômArdèche.

D'autre part, compte tenu de l'emprise totale autorisée, le nombre de HLL sera limité à 4 ou 5, soit une capacité totale d'hébergement comprise entre 15 et 20 personnes de manière saisonnière, ce qui n'est pas susceptible de générer des besoins en eau importants. Dans tous les cas, la capacité de la ressource en eau est suffisante pour faire face aux besoins générés par cette activité.

- ✓ Adaptations de l'OAP n°2 : **aucune incidence**.

**Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence notable sur les eaux superficielles et souterraines.**

## 7.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

- ✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **incidence positive**, dans la mesure où cette adaptation vise à préserver l'attractivité du commerce de proximité de la commune, en cohérence avec les orientations du SCOT des Rives du Rhône en la matière.
- ✓ Réduction de l'emplacement réservé n°8 : **aucune incidence**, dans la mesure où la partie supprimée de cet emplacement réservé est très réduite (250 m²) et que la voie qui devait être élargie n'est pas susceptible de connaître d'augmentation de trafic.
- ✓ Adaptations du règlement écrit : **aucune incidence**. Ces adaptations concernent uniquement l'aspect extérieur des constructions.
- ✓ Réduction de l'emprise d'un secteur de richesse du sous-sol : **aucune incidence**, s'agissant d'un secteur concernant uniquement l'exploitation de mines de sel souterraines et l'adaptation concernant une superficie très limitée (620 m²).
- ✓ Création de STECAL pour des hébergements touristiques insolite : **incidence très faible** dans la mesure où compte tenu de l'emprise totale autorisée, le nombre de HLL sera limité à 4 ou 5, soit une capacité totale

d'hébergement comprise entre 15 et 20 personnes de manière saisonnière, ce qui n'est pas susceptible de générer un trafic notable. Le STECAL n'est concerné par aucun risque connu.

✓ Adaptations de l'OAP n°2 : **aucune incidence.**

Il faut noter que la modification ne modifie pas la prise en compte des risques dans le PLU.

**Le projet de modification aura donc plutôt une incidence non notable sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.**

## 7.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ Adaptation du règlement concernant les commerces : **aucune incidence.**

✓ Réduction de l'emplacement réservé n°8 : **aucune incidence.**

✓ Adaptations du règlement écrit : **incidence très faible.** Ces adaptations visant à :

- assouplir les dispositions concernant la couleur et la pente des toitures de manière à pouvoir harmoniser les annexes avec une construction principale existante ;

- assouplir les dispositions concernant les panneaux photovoltaïques en toitures afin de les adapter aux solutions techniques actuelles .

✓ Réduction de l'emprise d'un secteur de richesse du sous-sol : **aucune incidence.**

✓ Création de STECAL pour des hébergements touristiques insolite : **incidence très faible** dans la mesure où compte tenu de l'emprise totale autorisée, le nombre de HLL sera limité à 4 ou 5, qu'ils seront implantés dans un secteur boisé afin de limiter au maximum leur visibilité et qu'il devront être réalisés en matériaux naturels..

✓ Adaptations de l'OAP n°2 : la possibilité de réaliser des bâtiments en R+2 permettra de conserver des espaces extérieurs, notamment des espaces verts, plus généreux . Cette hauteur sera en outre cohérente avec les volumes bâtis existants de part et d'autre de la parcelle concernée, qui sont importants : maison de santé au nord et supermarché au sud. Par ailleurs, le secteur est situé dans le périmètre de protection de monument historique, servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. **Pas d'incidence négative.**

**Le projet de modification aura donc une incidence très faible sur le patrimoine paysager et bâti.**

## 7.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel ;

On notera que :

- l'adaptation du règlement écrit pour favoriser l'implantation de panneaux solaires sur les toits en utilisant les techniques actuelles, va faciliter le développement de cette énergie renouvelable ;

Les autres points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner directement ou indirectement de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel.

**Le projet de modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notables sur l'air, le climat et l'énergie.**

# 9

## LES PIÈCES MODIFIÉES

### 8.1 Pièces écrites modifiées

1. **Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.
2. **Règlement écrit** : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel. Il constitue la pièce n°3 du présent dossier de modification.
3. **Orientations d'aménagement et de programmation** : l'OAP n°2 est modifiée. La page concernée sera donc substituée à la page actuelle correspondante.

### 8.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

# Plan Local d'Urbanisme



## - Modification n°2 -

## 2. Règlement modifié

Pages modifiées

Approbation : 25/09/2018  
Modification simplifiée 1 : 04/05/2021  
Modification 2 :

**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

juillet 23  
5.22.117



## ZONE UA

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond au centre urbain historique où, en règle générale, les bâtiments sont édifiés en ordre continu et à l'alignement des voies et places.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UA comprend :

- **un secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel le commerce et artisanat de détail est autorisé.
- **un secteur délimité** au titre du 5° de l'article L. 151-41 dans lequel les constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> sont interdites dans l'attente d'un projet d'aménagement global et dans la limite de 5 ans après l'approbation du présent PLU.
- **un secteur repéré par une trame** sur les documents graphiques, concerné par **des orientations d'aménagement** (se reporter au document 2b du PLU).

La zone UA est concernée par :

- **des secteurs de risque d'inondation** délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, **les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II** du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- **des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique**, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent **les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I** du présent règlement.

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

---

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

**En dehors du secteur délimité au titre de l'article L.151-16, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdites, à l'exception de celles mentionnées au 2<sup>ème</sup> alinéa du I.2 ci-dessous.**

Les constructions nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> sont interdites **dans le secteur délimité au titre du 5° de l'article L. 151-41**, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et dans la limite de 5 ans après l'approbation du présent PLU.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- **Dans le secteur de centralité commerciale délimité au titre de l'article L.151-16**, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- **En dehors du secteur de centralité commerciale délimité au titre de l'article L.151-16**, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 10% de la surface de vente existante au 01/07/2022.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions édifiées dans une bande de 15 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies et places, SAUF :

- pour les constructions dont la façade sur rue est supérieure à 14 m, qui peuvent être édifiées, pour une faible partie, en retrait de l'alignement,
- pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant situés en retrait de l'alignement,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement, qui peuvent être édifiées pour tout ou partie dans le prolongement de ces bâtiments.

- Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie, les constructions doivent être implantées :

- d'une limite séparative à l'autre pour les longueurs de façades inférieures à 10 m ;
- sur au moins une limite séparative dans les autres 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 3 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.

- Au-delà de la bande de 15 m précitée, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, à condition de ne pas dépasser 5 m de hauteur sur la limite, soit en retrait de ces limites. 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 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale après travaux.

- La continuité des volumes urbains doit être préservée pour les constructions en façade sur rue, dont la hauteur ne pourra être inférieure à 5 m à l'égout du toit.

*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :

Les règles d'implantation à l'alignement définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et 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.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Orientation - Volume :

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

#### Façades :

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.
- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti ancien voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.
- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

#### Toitures :

- La couverture devra avoir un aspect type tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. **Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.**
- Les toits doivent présenter 2 ou 4 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**
- La pente sera entre 25 et 40%, sauf en cas de toiture végétalisée.
- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. **Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.**
- Pas de chien assis.

#### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques et limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie (barreaudages ou lattis verticaux) **ou de panneaux pleins** de ton sombre ou d'un grillage de ton sombre ou gris, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- Soit d'un grillage simple de ton sombre ou gris ne pouvant dépasser 1,80 m.

Les brises-vues tressés sont interdits.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés ou prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

#### Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés **ou superposés** à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

Ils devront avoir une forme rectangulaire, sans décroché.

#### Enseignes

- Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimensions modestes. 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.

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond à un tissu bâti souvent ancien (noyau urbain des hameaux) présentant des caractéristiques intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers pavillonnaires, où, en règle générale, les bâtiments sont édifiés à l'alignement des voies et places, mais sous forme plus ou moins discontinue.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UB comprend :

- un **secteur de centralité commerciale** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel le commerce et artisanat de détail est autorisé.
- un **secteur d'implantation commerciale périphérique** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel le commerce et artisanat de détail est autorisé sous condition.
- un **emplacement réservé pour un programme de logements** au titre de l'article L.151-41 4°, repéré par une trame sur les documents graphiques : ce programme de logements est défini en légende des documents graphiques.
- un **secteur repéré par une trame** sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-10, dans lequel la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain.
- un **secteur repéré par une trame** sur les documents graphiques, concerné par **des orientations d'aménagement** (se reporter au document 2b du PLU).
- un **secteur repéré au titre de l'article L.151-41 4° par une trame** sur les documents graphiques, concerné par un **emplacement réservé pour programme de logements** défini dans la légende des documents graphiques.

La zone UB est concernée par :

- **des secteurs de risque d'inondation** délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, **les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II** du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.

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



## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

**En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation commerciale périphérique délimités au titre de l'article L.151-16, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont interdites.**

**Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.**

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- **Dans secteur de centralité commerciale délimité au titre de l'article L.151-16, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.**
- **Dans secteur d'implantation commerciale périphérique délimité au titre de l'article L.151-16, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans les limites de surface de vente de 300 m<sup>2</sup> au minimum et de 1500 m<sup>2</sup> au maximum, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.**
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

**Dans le secteur concerné par un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4°, repéré par une trame sur les documents graphiques, tout programme de logements devra respecter le programme de logements défini dans la légende des documents graphiques.**

**Dans le secteur repéré par une trame sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-10, la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain.**

**Dans les secteurs de risques inondation s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.**

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et places
- soit en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

- Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit 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 3 m.

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale après travaux.

*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Les règles d'implantation à l'alignement définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

**Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Les constructions, par leur architecture et 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.

Façades :

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.

- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti ancien voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.

- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

Toitures :

- Aspect tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.
- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.
- Pas de chien assis.

Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 1,2 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage ou de panneaux pleins, de ton sombre, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.

Soit d'un grillage simple de ton sombre.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés ou prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés ou superposés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage. Ils devront être de forme rectangulaire, sans décroché. Les ombrières photovoltaïques de parking sont autorisées.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est à éviter : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

## ZONE UC

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond à un quartier de développement de l'urbanisation présentant un habitat diversifié (collectif, groupé, individuel), où les bâtiments sont édifiés en règle générale en retrait des voies et places.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes.

La zone UC est concernée par :

- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.

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

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - d'artisanat et commerce de détail
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

~~Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante et de ne pas présenter de gêne pour la circulation ;

- Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,

- soit 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 3 m.

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faitage. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale après travaux.

*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Règles alternatives pour adapter la règle au contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Les règles d'implantation définies au chapitre précédent II.1 peuvent ne pas être appliquées pour un projet de construction en continuité d'une construction voisine elle-même en retrait, à condition de s'implanter avec le même retrait ;

**Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Les constructions, par leur architecture et 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.

Façades :

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.

- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti ancien voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.

- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

Toitures :

- Aspect tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. *Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.*

- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. *Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.*



- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.
- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. **Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.**
- Pas de chien assis.

#### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 1,20 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage **ou de panneaux pleins**, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un grillage simple.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m pourront être restaurés et prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

#### Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés **ou superposés** à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage. Ils devront être de forme rectangulaire, sans décroché.

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les parcs, espaces verts ou jardins identifiés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent conserver leur vocation d'espaces verts : aucune construction en dehors d'annexe(s) à la construction principale ne pourront y être admis et la part de surfaces végétalisées doit rester supérieure à 90% de la superficie de l'espace protégé.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est à éviter : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux de pluie.

### **II.4- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

- deux places de stationnement par logement et par hébergement.
  - pour les activités économiques, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et il sera au minimum de :
    - pour l'hébergement hôtelier : une place par chambre au moins ;
    - pour les autres activités économiques avec accueil de public : la surface des places de stationnement (hors voirie) devra être au moins égale à 60% de la surface de plancher dévolue aux activités ;
    - pour les activités économiques sans accueil de public : au moins une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dévolue aux activités (toute tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> nécessite une place de stationnement) ;
- La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.
- pour les équipements d'intérêt collectif ou public, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

### **III- Équipements et réseaux**

#### **III.1- Desserte par les voies publiques ou privées :**

Les accès et voies de desserte internes doivent être adaptés aux besoins de l'opération qu'ils desservent et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Ils doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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.

#### **III.2- Desserte par les réseaux :**

**Toute occupation du sol doit être raccordée :**

- Au réseau public d'eau potable quand une alimentation en eau potable est nécessaire.
- Au réseau collectif d'assainissement aux conditions suivantes :
  - Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales
  - Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
  - Les effluents qui, par leur nature ou leur composition ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
- Aux réseaux électriques et de télécommunications aux conditions suivantes :
  - Le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
  - Le réseau de distribution électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou par câble isolé préassemblé ou posé.
  - Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs ou dans les clôtures.

#### **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué :
  - au milieu naturel chaque fois que possible,
  - sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

---

## **ZONE UD**

---

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone urbaine qui correspond aux extensions de l'urbanisation, principalement caractérisées par un tissu urbain de type pavillonnaire.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités non nuisantes.

Elle comprend un secteur délimité sur les documents graphiques, dans lequel la délivrance de permis de construire sera subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain.

La zone UD comprend :

- **un secteur repéré par une trame** sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-10, dans lequel la **délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments** existants sur le terrain.
- **un secteur repéré par une trame** sur les documents graphiques, concerné par **des orientations d'aménagement** (se reporter au document 2b du PLU).

La zone UD est concernée par :

- **des secteurs de risque d'inondation** délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, **les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II** du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- **des secteurs de risque de mouvement de terrain** (anciennes mines), délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs **les prescriptions particulières figurant au chapitre II du titre II** du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- **des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique**, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent **les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I** du présent règlement.
- **des secteurs de ruissellement des eaux pluviales** identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent **les dispositions particulières figurant au chapitre 9 du titre I** du présent règlement.
- un **périmètre de protection de captage d'eau potable** identifié par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ce périmètre s'appliquent les prescriptions instaurées par **l'arrêté préfectoral de protection du captage du Dravey** figurant dans les annexes du PLU.

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

---

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'industrie
  - d'entrepôt
  - **d'artisanat et commerce de détail**
  - de commerce de gros.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

**Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- ~~- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite) et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des constructions à usage d'artisanat ou de commerce de détail, d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

**Dans le secteur repéré par une trame sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-10**, la délivrance de permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places,

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante et de ne pas présenter de gêne pour la circulation ;

- Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative, à condition que la hauteur du bâtiment en limite ne dépasse pas 5 m,

- soit 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 3 m.

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire la distance par rapport à la limite ou de s'implanter en limite.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et de faible importance (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage. L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale après travaux.

*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est interdit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

- Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. Les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate-forme sont exclus.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) tiendra compte de la pente (orientation parallèle ou perpendiculaire) le cas échéant, ou de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire).

#### Orientation - Volume :

✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

✓ Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.



**Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et 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.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

**Façades :**

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.

- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.

- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

**Toitures :**

- Aspect tuiles plates (type St Vallier à côtes) ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocre). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. **Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.**

- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.

- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. **Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.**

- Pas de chien assis.

**Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 1,20 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage **ou de panneaux pleins**, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.

- soit d'un grillage simple.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés et prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

**Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :**

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés **ou superposés** à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage. Ils devront être de forme rectangulaire, sans décroché.

**II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- les parcs, espaces verts ou jardins identifiés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent conserver leur vocation d'espaces verts : aucune construction en dehors d'annexe(s) à la construction principale ne pourront y être admis et la part de surfaces végétalisées doit rester supérieure à 90% de la superficie de l'espace protégé.

- au moins 15 % de l'unité foncière support du projet doit être constituée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.

- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite : les essences doivent être variées et celles à feuillage persistant doivent être minoritaires.

- les clôtures doivent être conçues de manière à permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales.

## ZONE Ui

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine à vocation d'activités économiques.**

**La zone Ui est concernée par :**

**- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales** identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent **les dispositions particulières figurant au chapitre 9 du titre I** du présent règlement.

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

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'habitation
  - d'artisanat et commerce de détails
  - de restauration
  - d'hébergement hôtelier et touristique
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
  - d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - de salles d'art et de spectacle
  - de centre de congrès et d'exposition
  - de cinéma
  - d'équipements sportifs
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction
- Les éoliennes

**Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.**

#### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en retrait :
  - d'au moins 10 m de l'alignement de la RD51,
  - d'au moins 3 m des autres voies.
- L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant ou longeant le site : en étant implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci.
- Les constructions peuvent être implantées
  - soit en limite séparative, en dehors des limites séparatives correspondant à des limites de zone Ui et sous réserve de la prise en compte de mesures suffisantes pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu) ;
  - soit 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 également à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée. *La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et 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.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### **Façades et toitures :**

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des teintes mates. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les toitures des bâtiments seront réalisées en évitant les couleurs très claires.

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment. **En toiture, ils pourront être superposés à la pente du toit.** Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

#### **Clôtures :**

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit mur plein.
- soit d'un mur bahut de 0,60 m au maximum surmonté d'un grillage.
- soit d'un grillage simple sur poteaux.

---

## ZONE UT

---

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine réservée aux activités de sports, loisirs, d'accueil et d'hébergement touristique et aux activités culturelles.**

**La zone UT comprend un secteur UTa, correspondant à un secteur non desservi par l'assainissement collectif.**

**La zone UT est concernée par :**

- **des secteurs de risque d'inondation** délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, **les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement** s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- **des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique**, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les **prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement**.

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

---

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière
  - d'habitation sauf celles autorisées au paragraphe I.2 suivant
  - d'artisanat et commerce de détail
  - de commerce de gros
  - d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - d'industrie, d'entrepôt, de bureau.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les éoliennes.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

~~- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail à condition d'être liées à la vocation touristique et de loisirs de la zone et en dehors du secteur UTa.~~

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage...) pour assurer le fonctionnement normal des activités touristiques et de loisirs de la zone et en dehors du secteur UTa.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

**En secteur UTa**, sont autorisés sous réserve d'être réalisés dans le cadre de l'aménagement d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) :

- L'aménagement et le changement de destination de la construction existante à des fins d'accueil et d'hébergement touristique et d'habitat lié à cet hébergement, dans la limite du volume existant.
- L'implantation d'habitation légères de loisirs, dans la limite de 2 unités sur Hauterives et à condition de présenter un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion paysagère dans le site.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.



## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places.

SAUF : pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

- Les constructions peuvent être implantées

- soit en limite séparative, en dehors des limites séparatives correspondant à des limites de zone UT ;
- soit 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 également à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faîtage dans la zone UT et 5 m au faîtage en secteur UTa, sauf contrainte technique dûment justifiée. *La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et 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.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Façades :

- Sauf pour les pierres ou galets apparents non destinés à être enduits, les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.
- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti ancien voisin (château) et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.

#### Toitures :

- Aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. *Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.*
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. *Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.*
- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.
- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. *Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.*
- Pas de chien assis.

#### Clôtures :

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou pierres.
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage *ou de panneaux pleins*, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un grillage simple.

En secteur UTa, les murs de clôtures sont interdits, seules les clôtures constituées d'un grillage sur poteaux sont admises.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

Les murs existants en galets doivent être restaurés ou reconstruits avec les mêmes matériaux. Les murs existants dépassant 1,80 m peuvent être restaurés et prolongés sans augmenter la hauteur d'origine.

Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés ou superposés à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- les arbres aux essences rares ou les arbres remarquables seront conservés. Les autres plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- la haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite

### II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques selon les règles suivantes :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet et pour l'hébergement hôtelier et l'hébergement non hôtelier il sera au minimum de : une place par chambre.

La présence de stationnements publics à proximité pourra être prise en compte pour définir le nombre de places à réaliser.

Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain du projet, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain dont il est propriétaire et situé à moins de 150 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition que lesdites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

## ZONE AUo

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités de services non nuisantes. Elle comprend les secteurs AUo1, AUo2, AUo3 et AUo4.

Tous les secteurs de la zone AUo sont concernés par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU) et à ce titre **sont repérés par une trame** sur les documents graphiques.

La zone AUo est concernée par :

- des **secteurs de ruissellement des eaux pluviales** identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent **les dispositions particulières figurant au chapitre 9 du titre I** du présent règlement.
- **des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique**, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent **les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I** du présent règlement.

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

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'industrie,
  - d'entrepôt,
  - d'artisanat et commerce de détail,
  - de commerce de gros,
  - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - d'équipements sportifs.
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.
- Les dépôts de véhicules et matériaux.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.

**Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

- a)- L'urbanisation des secteurs AUo1, AUo2, AUo3 et AUo4 est conditionnée :
  - à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - à la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).
- b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :
  - Les constructions à destination d'habitation, de restauration, d'activités de services, d'hébergement hôtelier et touristique, de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de bureau.  
~~Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, à condition que le bâtiment soit de type traditionnel (maçonnerie enduite), que la surface de plancher soit limitée à 100 m<sup>2</sup> et que l'activité ne présente pas des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.~~
  - Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être liées à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Les aires de stationnement
  - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

**Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- L'implantation des constructions devra être structurée par rapport à la rue :

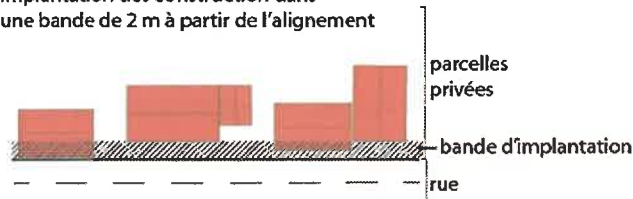
- Orientation parallèle ou perpendiculaire à la rue.
- Implantation dans une « bande d'implantation » de largeur limitée, à définir dans le projet d'aménagement et qui pourra être différente selon la voie et selon le côté de la voie.

Cette bande d'implantation pourra être positionnée, soit à l'alignement (sauf vis-à-vis des RD et voies communales périphériques), soit en retrait et aura une largeur de 2 m au maximum.

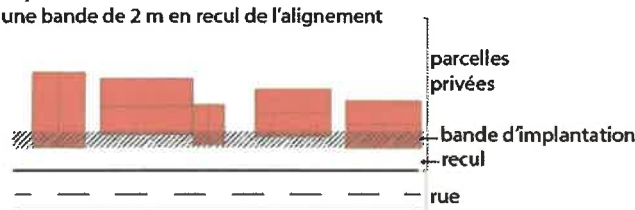
Les façades pourront présenter des décrochés par rapport aux règles fixées, sur une partie minoritaires de chaque façade.

✓ Exemples d'implantations possibles :

Implantation des constructions dans une bande de 2 m à partir de l'alignement

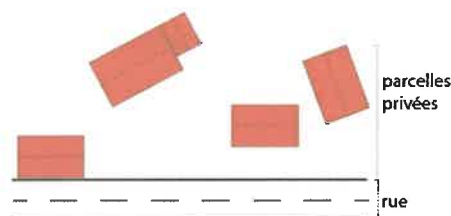


Implantation des constructions dans une bande de 2 m en recul de l'alignement



☒ Proscrire les implantations disparates :

Ce qui est proscri : implantations disparates



- En outre, les constructions doivent respecter les reculs minimaux suivants par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies concernées :

- au moins 10 m de l'alignement des voies départementales ;
- au moins 3 m de l'alignement des voies communales périphériques à la zone ;

- Les constructions suivantes peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions mitoyennes à condition de présenter des volumes et aspects équivalents ;
- les annexes à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 3,5 m et qu'elles ne présentent pas d'ouverture sur la façade en limite séparative.

- Les autres constructions doivent être implantées en recul des limites séparatives d'au moins 3 m.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places sauf le long des voies départementales où le recul minimum est porté à 5 m et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.

- La hauteur des constructions est limitée à : 12 m en secteur AUo1 et 9 m dans les autres secteurs.

*La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*



## II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible :
  - ✓ le remodelage du terrain est interdit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
  - ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
  - ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.
- Terrain en pente :
  - ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. Les terrassements systématiques sous forme de déblais-remblais créant un effet de plate-forme sont exclus.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, par leur architecture et 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. Une cohérence architecturale sera recherchée pour chaque opération en utilisant les codes architecturaux traditionnels dans la commune et notamment en proscrivant le style type néo-provençal.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

Faitage dans le sens de la plus grande longueur

#### Façades :

- Les façades devront être enduites. Les bardages en matériaux composites sont aussi admis.
- La couleur des façades devra respecter une unité avec le bâti voisin et les teintes blanches, vives ou froides sont interdites.
- Climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis les principales voies et espaces publics.

#### Toitures :

- Aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris.
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.**
- Pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.
- Les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes.
- Pas de chien assis.

#### Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies ou emprises publiques seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou pierres.
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres de 0,40 m au maximum, surmonté d'une clôture à claire-voie ou d'un grillage, **ou de panneaux pleins**, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un grillage simple.

Les couleurs des enduits pour les murs de clôtures seront identiques à celles des façades des bâtiments ou du mur de clôture situé en continuité.

#### Panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique) :

Ils sont autorisés en toitures à condition d'être intégrés **ou superposés** à la pente du toit. Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

## ZONE AUoi

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. C'est un secteur pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

La zone AUoi est concernée par des orientations d'aménagement (se reporter au document 2b du PLU) et à ce titre est repérée par une trame sur les documents graphiques.

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

### I- Affectation des sols et destination des constructions

#### I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
  - d'exploitation agricole et forestière,
  - d'habitation,
  - d'artisanat et commerce de détail,
  - de restauration,
  - d'hébergement hôtelier et touristique,
  - de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - de salles d'art et de spectacle,
  - de centre de congrès et d'exposition,
  - d'équipements sportifs,
  - d'autres équipements recevant du public,
  - de cinéma.
- Les dépôts de véhicules.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés, les habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes

#### I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- a)- L'urbanisation de la zone AUoi est autorisée :
  - au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
  - sous réserve de la compatibilité de l'opération avec les principes définis dans les « Orientations d'aménagement et de programmation » (Pièce 2b du PLU).
- b)- Sous réserve du respect des conditions figurant au a) sont autorisées :
  - Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureau, d'activités de services, de commerce de gros, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
  - Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction autorisée.

## **II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Les constructions doivent être implantées en retrait :
  - d'au moins 10 m de l'alignement de la RD51,
  - d'au moins 3 m des autres voies.
- L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant ou longeant le site : en étant implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci.
- Les constructions peuvent être implantées
  - soit en limite séparative, en dehors des limites séparatives correspondant à des limites de zone AUoi et sous réserve de la prise en compte de mesures suffisantes pour éviter la propagation des incendies (dispositifs coupe-feu) ;
  - soit 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 également à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec le tissu urbain environnant.
- La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage, sauf contrainte technique dûment justifiée. *La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### **II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :**

Les constructions, par leur architecture et 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.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Façades et toitures :

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des teintes mates. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les toitures des bâtiments seront réalisées en évitant les couleurs très claires.

Les panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment. **En toiture, ils pourront être superposés à la pente du toit.** Ils sont interdits au sol ou sur des structures uniquement dévolues à cet usage.

#### Clôtures :

La hauteur totale de toute clôture est limitée à 1,80 m.

Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées :

- soit mur plein, sauf le long de la RD51.
- soit d'un mur bahut de 0,60 m au maximum surmonté d'un grillage.
- soit d'un grillage simple sur poteaux.

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- un secteur Aa, correspondant à une activité économique.
- un secteur Ae, correspondant au secteur d'implantation d'un parc éolien.
- un secteur AF, correspondant aux foyers de vie pour personnes handicapées.
- un secteur AL, correspondant à une activité touristique (labyrinthe végétal).
- un secteur Ap, de constructibilité limitée.
- un secteur At, correspondant à une activité d'accueil touristique

La zone A est concernée par :

- des secteurs de richesse du sous-sol délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent les dispositions particulières figurant au chapitre 11 du titre I du présent règlement.
- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des secteurs de risque de mouvement de terrain (anciennes mines), délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs les prescriptions particulières figurant au chapitre II du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.
- des périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces périmètres s'appliquent les prescriptions instaurées par l'arrêté préfectoral de protection du captage du Dravey figurant dans les annexes du PLU.

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

## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

1- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- **En dehors du secteur Ap**, les constructions et installations, y compris classées, **nécessaires à l'exploitation agricole**.

- Les constructions et installations, y compris classées, à condition d'être implantées à proximité immédiate de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. L'emplacement devra par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

L'exploitation agricole est ici définie comme une entité économique et technique, d'une surface au moins égale à 10 ha pondérés, sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural.

3- **En dehors du secteur Ap**, les constructions et installations **nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole** agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

4- En application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

5- La réfection des bâtiments existants.

6- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée (volume existant = clos sur au moins 3 côtés et couvert),

- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface totale initiale à l'approbation du PLU et la surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> (existant + extension),

- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.



**Dans le secteur Aa est en outre autorisé :**

- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants pour des locaux techniques liés à l'activité existante.

**Dans le secteur Ae est en outre autorisé :**

- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes, à condition que cette activité ne génère pas de nuisances aux activités agricoles et aux habitations environnantes.

**Dans le secteur AF est en outre autorisé :**

- Les constructions et installations nécessaires aux activités des foyers de vie et d'hébergement pour personnes handicapées.

**Dans le secteur AL est en outre autorisé :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'accueil du public et les aires de stationnement ouvertes au public.

**Dans le secteur At est autorisé uniquement l'aménagement d'un espace de stationnement liés aux HLL du secteur Nt, à condition qu'il soit réalisé en matériaux perméables.**

**Dans les secteurs de richesse du sous-sol** (gisement de sel, stockage de gaz naturel), sont autorisés les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation des mines de sel ou au stockage de gaz naturel.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, SAUF :
    - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante par rapport aux voies communales et pour les voies départementales de ne pas aggraver la situation existante de plus de 5 m ;
  - Les constructions peuvent être implantées
    - soit en limite séparative, sauf pour les installations classées
    - 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 le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins également à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m. Ce minimum est porté à 10 m pour les installations classées pour la protection de l'environnement, SAUF :
      - pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver le non-respect ;
  - Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.
  - Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.
  - La hauteur des constructions est limitée à :
    - 9 m au faîtage pour les constructions à destination d'habitation et 5 m au faîtage pour les annexes non accolées.
    - 11 m au faîtage pour les constructions à destination d'exploitation agricole.
- La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

#### Pour les aménagements, extensions ou rénovations de bâtiments existants :

##### Dispositions générales

D'une manière générale, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

##### Toiture

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites. *Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.*

### Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accords avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits

### Annexes

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

### **Pour les constructions nouvelles autorisées**

#### Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

- Terrain plat ou en pente très faible : le remodelage du terrain est interdit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- Terrain en pente : adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement.

#### Orientation - Volume :

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

Les volumes présenteront des formes simples juxtaposées de manière perpendiculaire.

#### Façades

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être.

Les couleurs blanches, vives ou froides sont interdites pour les façades.

Les bardages en plastique, tôles ondulées, panneaux « sandwichs » métalliques et bardeau d'asphalte sont interdits sauf pour les bâtiments à usage agricole.

#### Éléments techniques

- Cuves de récupération d'eau de pluie : si elles ne sont pas enterrées, elles doivent être intégrées au projet architectural.
- Climatiseurs et compresseurs : une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

### Toitures

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

- aspect tuiles plates ou canal, coloris plutôt foncé (rouges, bruns, ocres). Pas de toits noirs ou anthracite ou gris. **Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.**
- 4 pentes ou 2 pentes- 1 pente admise pour volume adossé à volume plus important. **Toit à 1 pente également admis pour les annexes implantées en limite séparative et ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol.**
- pente comprise entre 25 et 40%, sauf toiture végétalisée.
- les toits plats sont admis uniquement pour une petite partie des volumes. **Cependant les toits plats sont admis pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit plat.**
- pas de chien assis.

#### **Pour les constructions à usage d'activités agricoles :**

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux blancs, brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,

Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; le blanc, les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont interdits.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35 %.

#### **Pour tous les types de constructions :**

- les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés **ou superposés** à la toiture **afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.**
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

### Annexes

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

Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

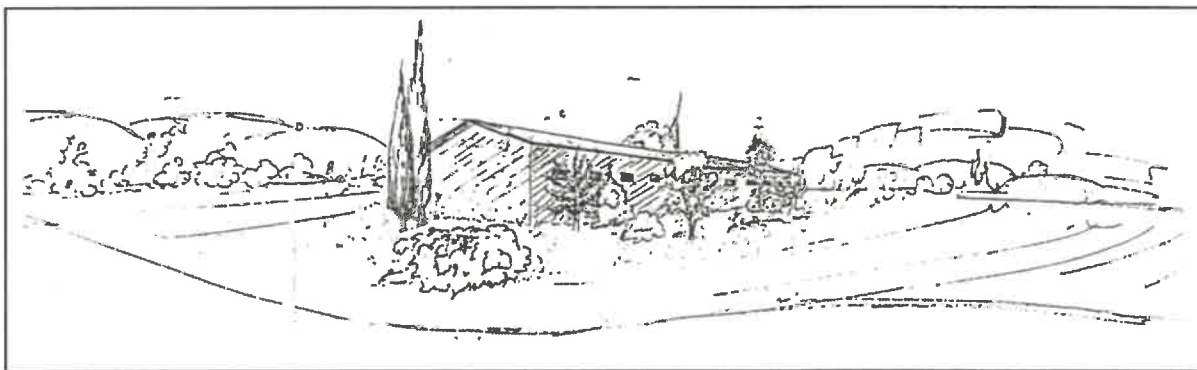
Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (qui ne sera pas blanc, **sauf s'il s'agit de prolonger une clôture existante déjà composée d'un grillage blanc**) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les murs pleins ou bahut sont admis uniquement dans le prolongement de murs existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

### II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.
- Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales variées doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



### II.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- un secteur Nh correspondant à des bâtiments patrimoniaux (château) pouvant être rénovés pour un usage d'hébergement hôtelier.
- un secteur Nt, correspondant à une activité d'accueil touristique

La zone N est concernée par :

- des secteurs de richesse du sous-sol délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent les dispositions particulières figurant au chapitre 11 du titre I du présent règlement.
- des secteurs de risque d'inondation délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs, les prescriptions particulières figurant au chapitre I du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des secteurs de risque de mouvement de terrain (anciennes mines), délimités par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs les prescriptions particulières figurant au chapitre II du titre II du présent règlement s'appliquent en plus du règlement de la zone.
- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces secteurs s'appliquent les dispositions particulières figurant au chapitre 9 du titre I du présent règlement.
- des éléments d'intérêt patrimonial, paysager et/ou écologique, identifiés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 par une trame ou un symbole spécifique dans les documents graphiques : pour ces éléments s'appliquent les prescriptions particulières figurant au chapitre 8 du titre I du présent règlement.
- des périmètres de protection de captage d'eau potable identifiés par une trame spécifique dans les documents graphiques : dans ces périmètres s'appliquent les prescriptions instaurées par l'arrêté préfectoral de protection du captage du Dravey figurant dans les annexes du PLU.

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



## **I- Affectation des sols et destination des constructions**

### **I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

**Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

### **I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

1- Les constructions et installations à caractère technique **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- En application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

3- La réfection des bâtiments existants.

4- L'évolution des habitations existantes, sans changement de destination, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- la création de surface de plancher dans le volume existant n'est pas réglementée (volume existant = clos sur au moins 3 côtés et couvert),

- l'extension est autorisée à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface totale initiale et la surface totale après travaux ne doit pas excéder 250 m<sup>2</sup> (existant + extension),

- les annexes non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Nh est également autorisé :** le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'hébergement hôtelier. La superficie du bassin de la piscine n'est pas limitée.

**Dans le secteur Nt est uniquement autorisée** l'implantation d'habitats légers de loisirs à condition :

- que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> par unité et que l'emprise au sol totale cumulée sur l'ensemble du secteur Nt ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur au sommet ne dépasse pas 5,5 m ;

- qu'ils soient implantés à une distance d'au moins 5 m des limites avec une parcelle agricole cultivée

- qu'ils présentent un aspect extérieur compatible avec une bonne insertion paysagère dans le site : aspect extérieur bois ou matériaux naturels. Sont notamment interdits les types Algeco® ou conteneur, ainsi que le blanc et les couleurs trop claires.

- qu'ils soient implantés de manière à préserver la totalité des arbres sains du boisement et à être le moins visible de l'extérieur et que les cheminements piétons soient réalisés en matériaux perméables ;

**Dans les secteurs de richesse du sous-sol** (gisement de sel, stockage de gaz naturel), sont autorisés les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement liés à l'exploitation des mines de sel ou au stockage de gaz naturel.

**Dans les secteurs de ruissellement des eaux pluviales** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre 9 du titre I du présent règlement.

**Dans les secteurs de risques inondation** s'appliquent en plus les dispositions particulières définies au chapitre I du titre II du présent règlement.

## II- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### II.1- Volumétrie et implantation des constructions

- Sauf indication contraire figurant sur le règlement graphique, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, SAUF :

- pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante par rapport aux voies communales et pour les voies départementales de ne pas aggraver la situation existante de plus de 5 m ;

- Les constructions peuvent être implantées

- soit en limite séparative,

- 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 le bâtiment n'est pas implanté, doit être au moins également à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

SAUF pour l'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (abri bus, ilots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies au-dessus pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition d'une insertion en harmonie avec l'environnement.

- Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et places et à au moins 1 m par rapport aux limites séparatives.

- La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage et 5 m au faîtage pour les annexes non accolées.

*La hauteur, calculée par rapport au terrain naturel avant travaux, est mesurée au sommet de la construction. Les éléments discontinus de superstructure tels que cheminées, appendices techniques en toiture etc., sont exclus du calcul de la hauteur.*

### II.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures :

Les constructions, 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les références des couleurs choisies, aussi bien pour les murs de clôture que pour les façades, devront être mentionnées dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

*Les panneaux photovoltaïques ou solaires sont autorisés sur les toits, à condition d'être intégrés ou superposés à la toiture. L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.*

#### Pour les aménagements, extensions ou rénovations de bâtiments existants :

##### Dispositions générales

D'une manière générale, les adaptations seront limitées aux nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment ou partie du bâtiment concernée, en excluant tout pastiche.

##### Toiture

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture sera à conserver ou à restituer quand il est de nature traditionnelle. A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et du voisinage. Pour les toitures les couleurs noire, anthracite ou grise sont interdites. *Les toits noirs ou anthracite ou gris sont admis uniquement pour les annexes si la construction principale existante a déjà un toit noir ou anthracite ou gris.*

##### Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou à reconstituer. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles de la nouvelle affectation imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront

être conçues en accords avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Les caissons de volets roulants en saillie de la façade sont interdits

#### Annexes

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

Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures seront constituées d'un grillage (qui ne sera pas blanc, **sauf s'il s'agit de prolonger une clôture existante déjà composée d'un grillage blanc**) d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Les murs pleins ou murs bahut sont admis uniquement dans le prolongement de murs existants et à condition d'être en harmonie avec l'aspect et la hauteur de ce dernier.

### **II.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

- Les parcs, espaces verts ou jardins identifiés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent conserver leur vocation d'espaces verts : aucune construction en dehors d'annexe(s) à la construction principale ne pourront y être admis et la part de surfaces végétalisées doit rester supérieure à 90% de la superficie de l'espace protégé.
- Les plantations doivent être composées de végétaux diversifiés et adaptés au contexte local en limitant la part des essences à feuillage persistant.
- La haie uniforme composée uniquement de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdite
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

### **II.4- Stationnement**

Le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.



# Plan Local d'Urbanisme



## - Modification n°2 -

### 3. OAP modifiées

Page modifiée

Approbation : 25/09/2018  
Modification simplifiée 1 : 04/05/2021  
Modification 2 :

**BEAUR**

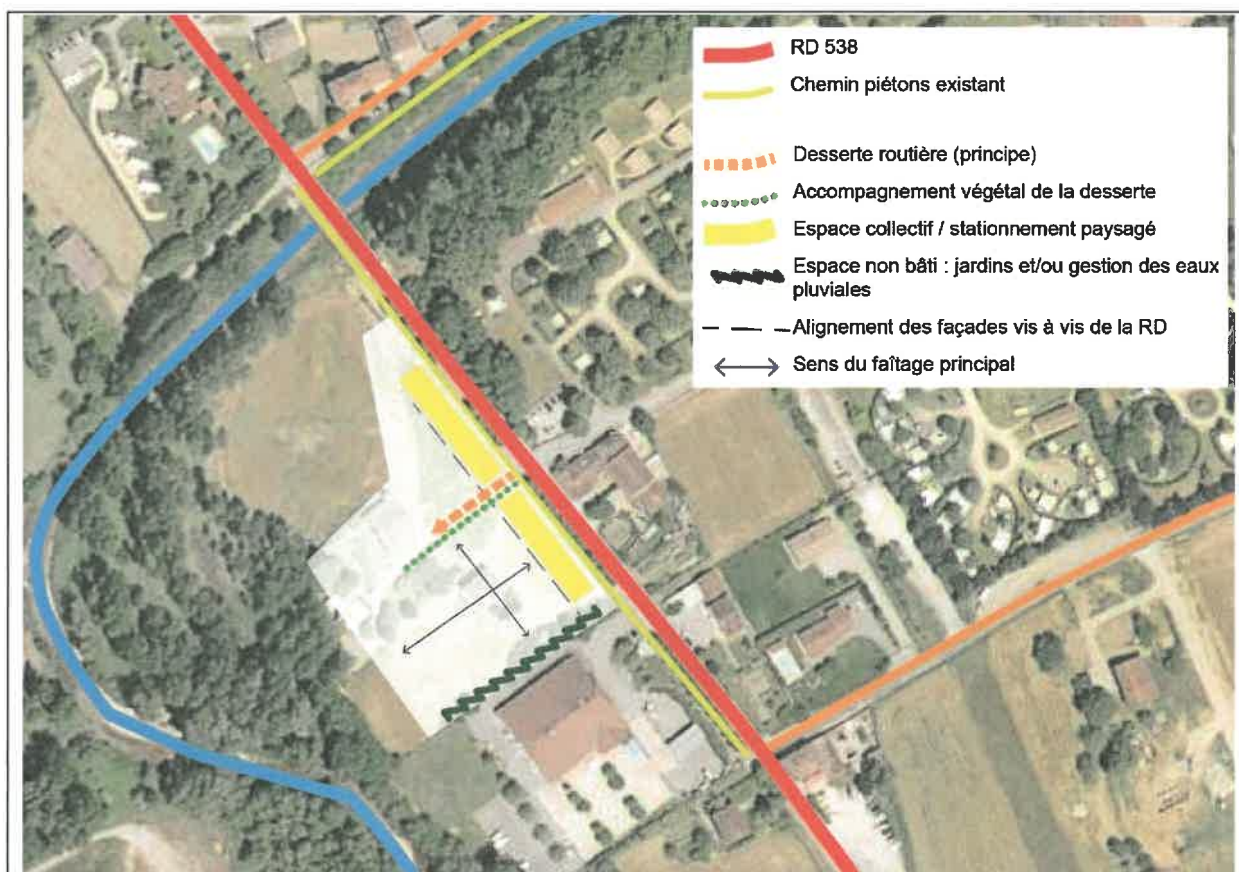
**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

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

juillet 23  
5.22.117



## 2.2 Orientations d'aménagement



### ■ **Formes urbaines et nombre de logements :**

#### – Bâtiments en R+1 ;

- 27 logements environ de type intermédiaire et/ou petit collectif dominant dont 14 logements locatifs sociaux. Au moins 6 de ces logements seront adaptés aux personnes âgées. Ce programme de logements fait l'objet d'un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41 ;

### ■ **Accès – desserte – modes doux :**

- Un seul accès depuis la RD538 pour l'ensemble du secteur.
- Au moins une connexion piétonne vers le cheminement piéton existant le long de la RD51.

### ■ **Rapport à la rue, paysage, environnement :**

La qualité architecturale de l'opération ainsi que l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble bâti dans le paysage urbain.

- Les volumes en façade sur la RD538 seront implantés parallèlement ou perpendiculairement à cet axe selon le même recul, en dégageant les jardins ou cours au sud ou à l'ouest.
- Les garages seront situés à l'arrière du bâtiment en façade.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales (noues-fossés), intégrée aux espaces verts de l'opération.

# Plan Local d'Urbanisme



## - Modification n°2 -

### 4. Pièces graphiques modifiées

Extraits plans de zonage modifiés

Approbation : 25/09/2018  
Modification simplifiée 1 : 04/05/2021  
Modification 2 :

**BEAUR**

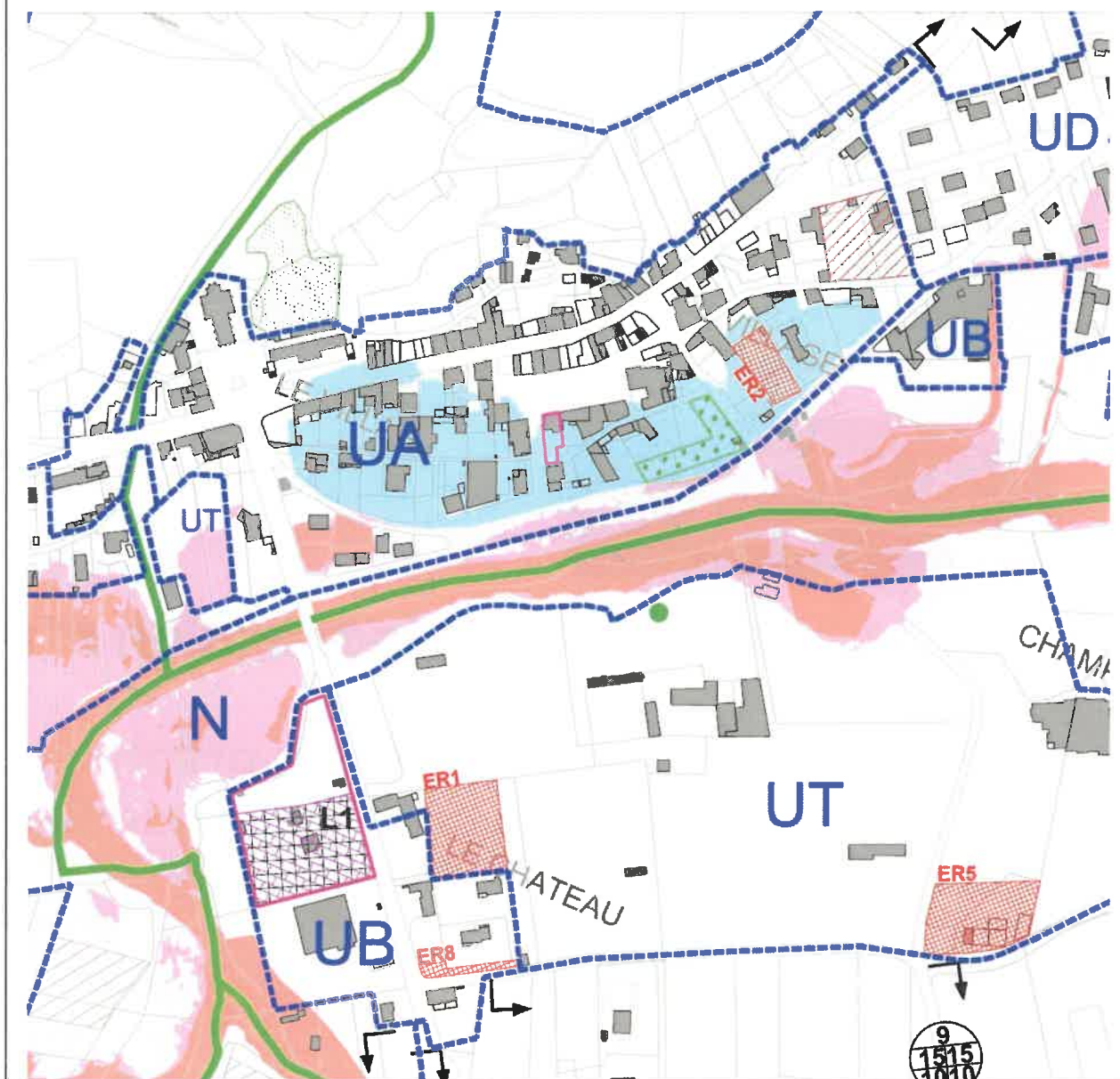
**Siège Social**  
10 rue Condorcet  
26100 Romans-sur-Isère  
04 75 72 42 00

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

*juillet 23*  
5.22.117

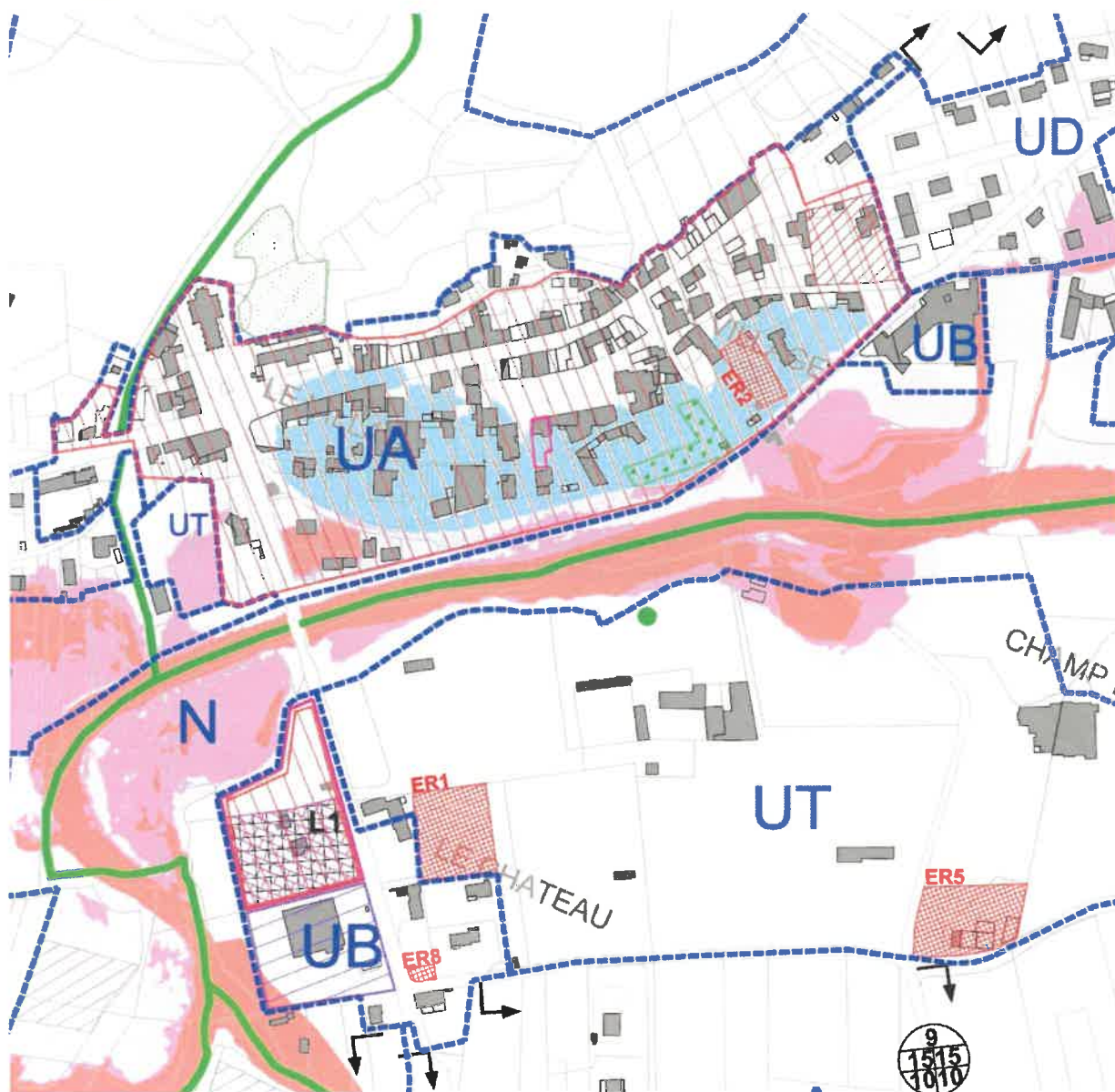
# Extrait plan de zonage – Secteur Village

PLU actuel :



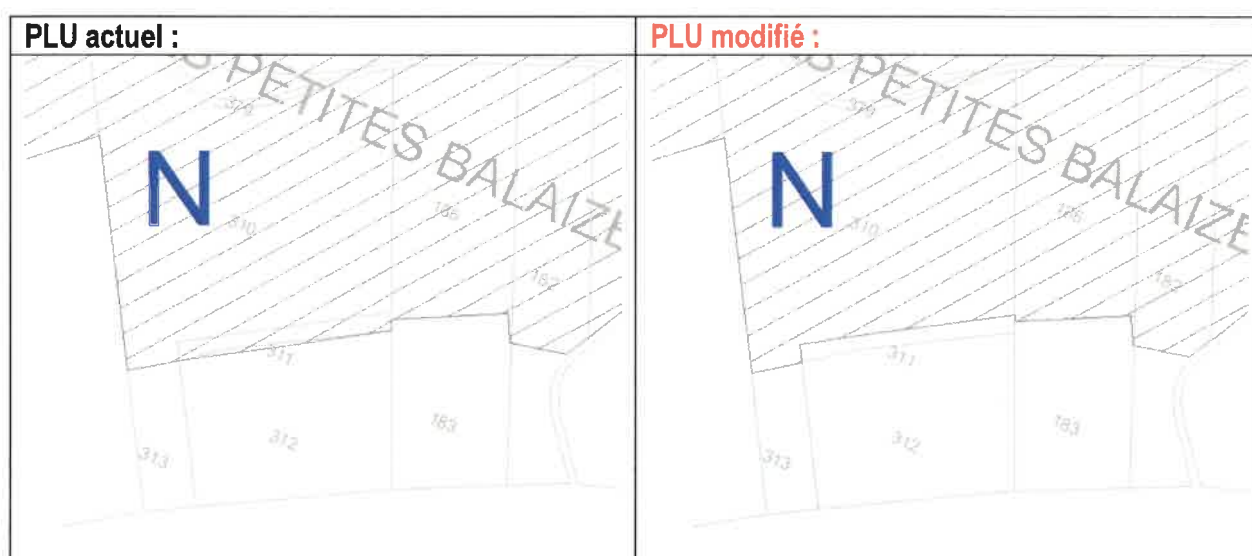


PLU modifié :



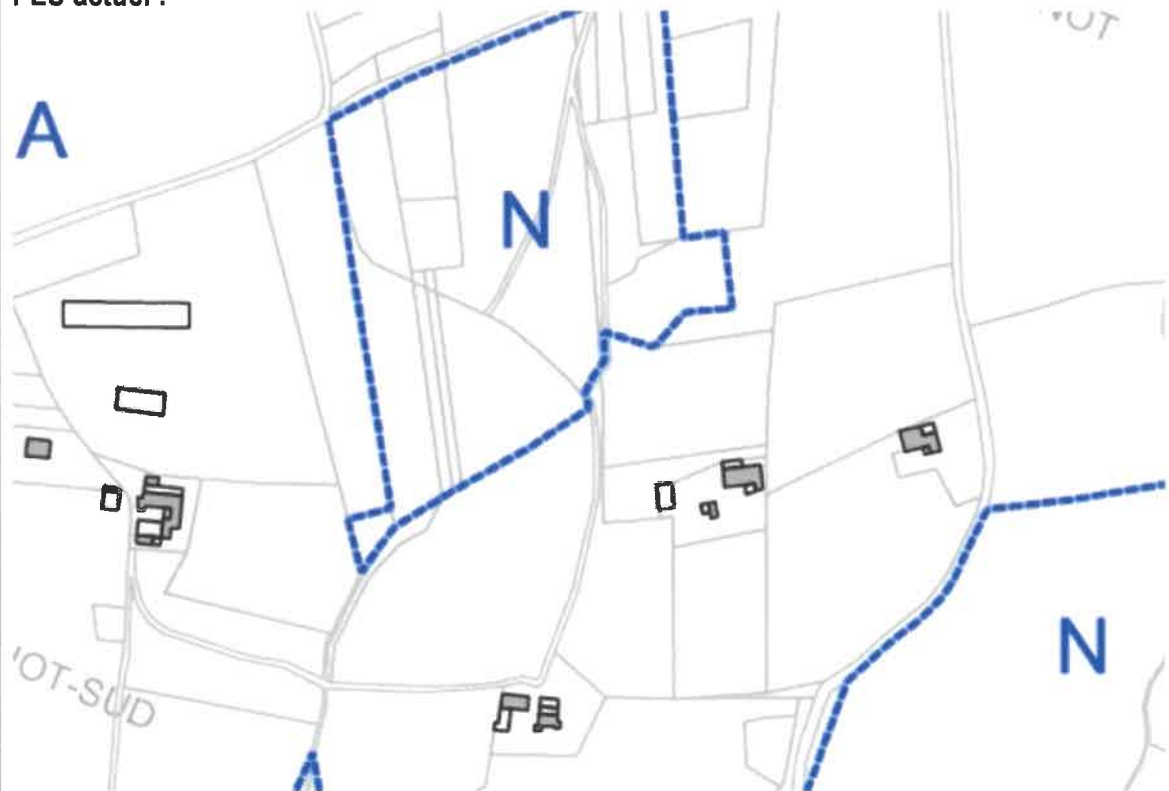
Secteurs délimités au titre de l'article L151-16 du  
Code de l'Urbanisme :

- Secteur de centralité commerciale
- Secteur d'implantation périphérique

**Extrait plan de zonage – Secteur Petites Balaizes**

Secteurs de richesse du sous-sol pour l'exploitation des mines de sel et le stockage de gaz (art. R151-34 2° du Code de l'Urbanisme)



**Extrait plan de zonage – Secteur Sud Route de Bancel****PLU actuel :****PLU modifié**

