



# Plan Local d'Urbanisme



Approbation	23/05/2016
Modification 1	en cours

## Modification n° 1

### 1. Notice explicative



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.18.117 Mars  
2019

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>MODIFICATION - ZONE AUA2</b>	<b>5</b>
3.1	Projets sur la zone AUa2 .....	5
3.2	Pièces modifiées .....	6
<b>4</b>	<b>MODIFICATION - ZONE AUA3</b>	<b>11</b>
4.1	Etudes en cours sur la zone AUa3.....	11
4.2	Pièces modifiées .....	12
<b>5</b>	<b>AJUSTEMENT EMPLACEMENT RESERVE 4</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>REGLEMENT DES ZONES A ET N</b>	<b>19</b>
6.1	Contexte et projet .....	19
6.2	Le projet de modification.....	19
6.3	Contenu de la modification .....	20
<b>7</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>21</b>
7.1	Pièces écrites modifiées .....	21
7.2	Pièce graphique modifiée .....	21

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

CREPOL dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 23/05/2016.

A l'initiative de Madame le Maire est engagée une 1<sup>ère</sup> procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Modification de l'OAP et du règlement des zones AUa2, AUa3.
- Ajuster le règlement des zones A et N pour autoriser les piscines et annexes aux habitations.
- Ajuster quelques emplacements réservés.
- Analyser la compatibilité du PLU avec le PLH.

### CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.

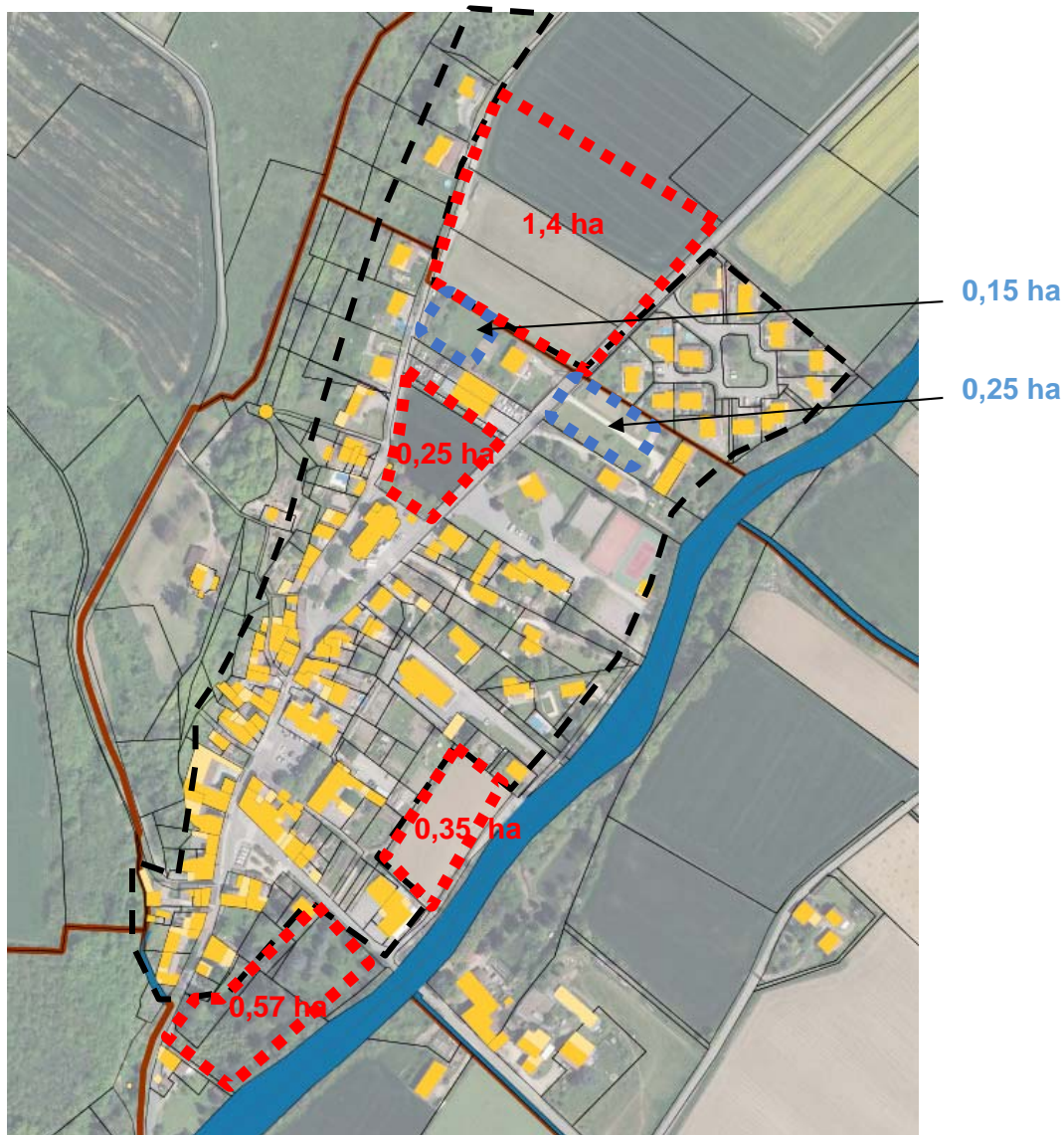
## 2

# ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH

Valence Romans AGGLO a approuvé le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 le 8 Février 2018.

La commune est identifiée comme un bourg centre rural, l'objectif de production affecté à cette catégorie est de 3 logements / an soit 36 sur 12 ans. La densité préconisée au SCOT est de 20 à 22 log/ha pour les emprises foncières d'au moins 3000 m² disponibles en zone U.

Le PLU approuvé en mai 2016 dispose début 2019 du potentiel constructible suivant :



- Potentiel foncier recensé en dents creuses non bâti et en densification par division parcellaire :



- Potentiel de construction en renouvellement urbain : aucun

- Potentiel théorique de construction des zones AUa



AUa1 ;; surface 0,57 ha servitude programme de 14 logements

AUa2 ;; surface 0,25 ha servitude programme de 8 logements

AUa3 ;; surface 1,4 ha servitude programme de 21 logements

AUa4 ;; surface 0,35 ha servitude programme de 12 logements

**Tableau récapitulatif des capacités de construction dans le PLU actuel**

Type de potentiel	Surface urbanisable totale (ha)	Logements neufs totaux	dont part des logements en habitat intermédiaire, groupé, collectif	dont minimum logements sociaux	Densité moyenne de logements	remarques
Dents creuses	0	0				
Division parcellaire	0,15+0,25	Potentiel théorique : 3	0	0	-	rétenion
Renouvellement urbain	27 logements vacants en 2015	2		-		
AUa1	0,57	14	8 logements en petit collectif 6 logements intermédiaires ou groupés	0	24 log/ha	Rétention Jardins des habitations
AUa2	0,25	8	8 logements en petit collectif	4	32 log/ha	Projet en cours
AUa3	1,4	21	6 logements en petits collectifs R+1, 15 logements en habitat individuel, groupés et / ou intermédiaires	0	15 log/ha	Projet à l'étude
AUa4	0,35	12	12 logements en petit collectif	0	34 log/ha	
TOTAL	2,97	60	48% en petit collectif		21 log/ha	

Depuis l'approbation du PLU, la parcelle de la zone AUa1 a fait l'objet de découpage parcellaire. Les habitations avoisinantes ont toutes fait l'acquisition d'une partie de la zone AUa1 afin d'étendre leur jardin et conserver une zone boisée. Cette zone AUa1, représentant un potentiel de 14 logements, ne peut plus être mobilisée.

Le potentiel réel du PLU est donc de 46 logements, dont 41 dans les zones AUa.

L'objectif de production, du PLH, affecté à la commune est de 3 logements par an, soit 36 sur 12 ans. Le potentiel réelle du PLU est d'environ 40 à 46 logements. Le PLU est donc compatible avec les objectifs du PLH.



# 3

## MODIFICATION - ZONE AUa2

### 3.1 Projets sur la zone AUa2

La commune souhaite conserver une bande de 14 m à l'arrière de l'église pour réaliser un parc public. L'emprise de la zone AUa2 doit donc être réduite. Cette bande de 14 m sera intégrée dans la zone UA et un emplacement réservé sera créé.



Par ailleurs l'OAP de la zone AUa2 sera adaptée afin de faciliter la réalisation du projet en cours d'étude :

- L'emplacement de la voirie est modifiée afin qu'elle apparaisse au centre de l'opération.
- L'obligation du sens de faitage est retirée.
- L'obligation de créer un service est supprimée.
- La hauteur est limitée à R+1+comble : 9 m au faitage.
- L'interdiction de réaliser sur stationnement sur le parvis est supprimée.

**Reste en attente:** Le PLU impose la réalisation de 4 logements locatifs sociaux. Les élus souhaitent vérifier auprès de VRH s'il prévoit de faire ces logements sociaux. Le BEAUR rappelle que le PLU doit être compatible avec le PLH, c'est pour cette raison qu'il avait été prévu ces logements.

## 3.2 Pièces modifiées

### Extrait OAP PLU actuel

La zone AUa2 de 2970m<sup>2</sup> se situe au Nord de l'Eglise, au Sud d'une activité (garage), et face à la mairie.

Elle est cernée par deux voies : la traversée de village (la RD 67) et la route communale qui relie le centre au cimetière.

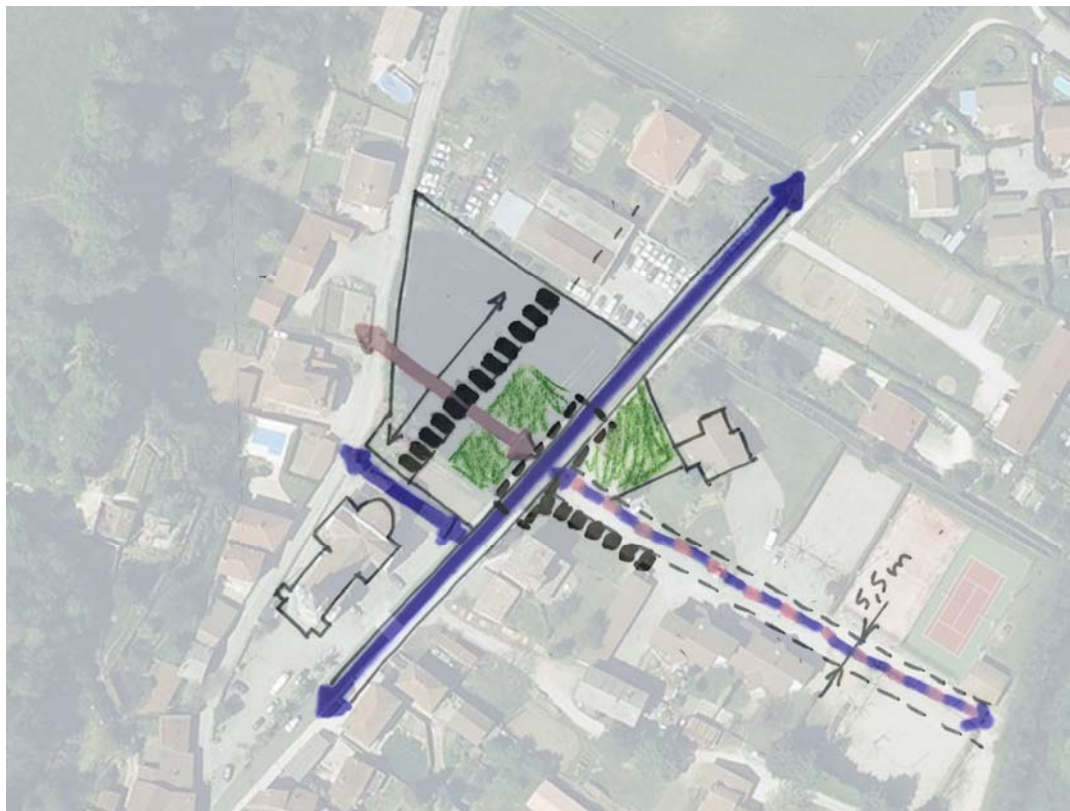
La zone est soumise à 1 emplacement réservé : L'ER qui prévoit d'élargir le chemin menant au cimetière.







[...]

*Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :*

- La zone AUa2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Elle devra comporter au moins une activité ou un service en rez-de-chaussée.

*Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 8 logements en petit collectif R+1 ou R+2 dont au moins 4 logements locatifs sociaux.*



-  Voie principale de desserte
-  Cheminement piétonnier
-  Espace commun paysager à aménager
-  Front bâti à créer
-  Sens de faitage
-  Aménagement d'un plateau piétonnier surélevé

**Orientation : voiries et déplacements :****- Accès à l'opération**

Un seul accès véhicules à l'opération sera réalisé depuis la RD67. Il permettra de desservir les activités et les logements.

Un stationnement de surface sera prévu pour les visiteurs.

**- Cheminements pour mode doux :****- à l'intérieur de l'opération**

Un accès piéton sera réalisé d'est en ouest au travers de l'opération, entre la route menant au cimetière et la RD.

**- sur l'espace public**

Un plateau piétonnier surélevé sera réalisé entre la nouvelle opération et la mairie.

La liaison douce entre la nouvelle centralité et les berges de l'Herbasse doit être mise en valeur. La faible circulation sur cette voie permettra le partage de la voie entre véhicules et piétons.

[...]

**- Typologie de logement**

Le bâti sera en R+1 ou R+2.

Il sera constitué d'un programme mixte activités et/ou commerces + habitat

**Extrait OAP modifiée**

La zone AUa2 de 2500m<sup>2</sup> se situe au Nord de l'Eglise, au Sud d'une activité (garage), et face à la mairie.

Elle est cernée par deux voies : la traversée de village (la RD 67) et la route communale qui relie le centre au cimetière.

La zone est située en limite de deux emplacements réservés : l'ER n° 3 qui prévoit d'élargir le chemin menant au cimetière, l'ER n° 13 qui prévoit la création d'un espace public au nord de l'église.

[...]

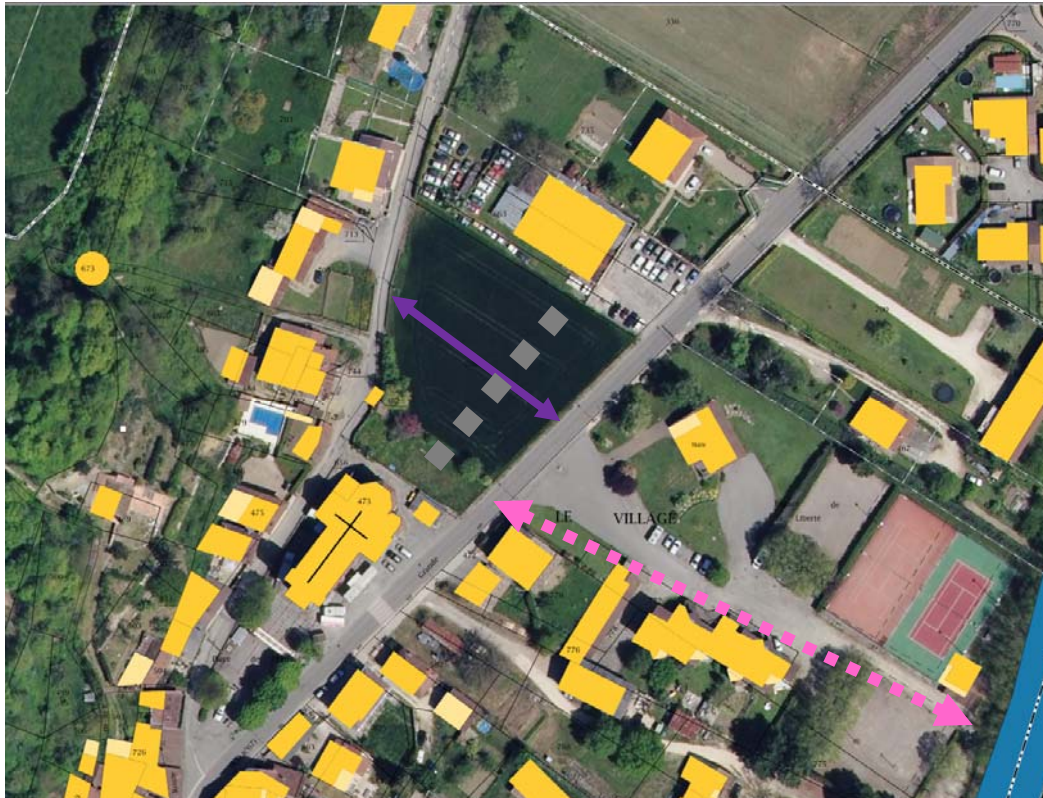
**Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :**

- La zone AUa2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Le projet devra rechercher la création de commerce et / ou service.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre 8 logements minimum en petit collectif R+1 ou R+1+comble dont au moins 4 logements locatifs sociaux.





↔ Voie principale de desserte (tracé indicatif)

↔ Cheminement piétonnier

■ Front bâti à créer (emplacement indicatif)

#### Orientation : voiries et déplacements :

##### - Accès à l'opération

Un seul accès véhicules à l'opération sera réalisé depuis la RD67. Il permettra de desservir les activités et les logements.

Un stationnement de surface sera prévu pour les visiteurs.

##### - Cheminements pour mode doux :

- à l'intérieur de l'opération : Un accès piéton sera réalisé d'est en ouest au travers de l'opération, entre la route menant au cimetière et la RD.
- sur l'espace public : Un plateau piétonnier surélevé *pourrait être* réalisé entre la nouvelle opération et la mairie.

La liaison douce entre la nouvelle centralité et les berges de l'Herbasse doit être mise en valeur. La faible circulation sur cette voie permettra le partage de la voie entre véhicules et piétons.

[...]

#### Orientation : constructions

##### - Typologie de logement

Le bâti sera en R+1 ou *R+1+comble*.

Il *est préconisé la réalisation d'un* programme mixte commerces *et / ou service* + habitat

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

[...]

4) Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 8 logements en petit collectif (R+1, R+2) dont au moins 4 logements locatifs sociaux.

## ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à

- 8 mètres au sommet des R+2 dans les zones AUa1, AUa2 et AUa4.

### Règlement modifié

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

[...]

4) Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 8 logements en petit collectif (R+1, R+1+comble) dont au moins 4 logements locatifs sociaux.

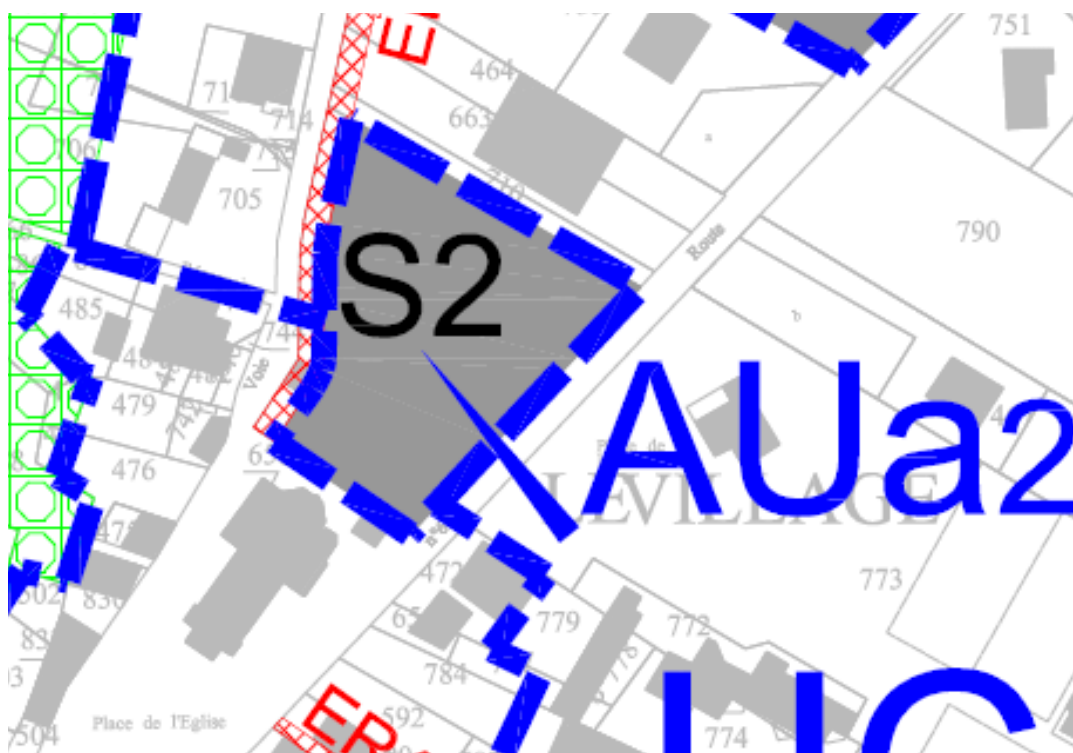
[...]

## ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à

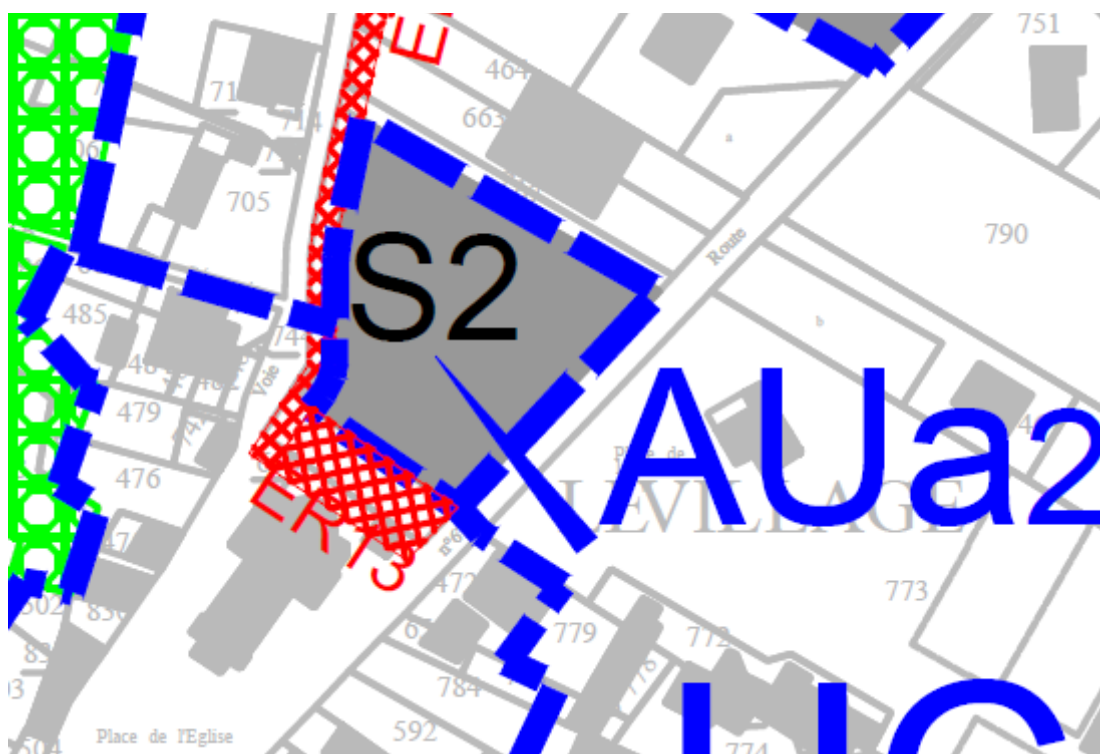
- 9 mètres au sommet des R+1+comble dans les zones AUa1, AUa2 et AUa4.

## Zonage PLU actuel



## Zonage modifié :

réduction de la zone AUa2 et ajout d'un ER 13 (réalisation d'un parc public communal)

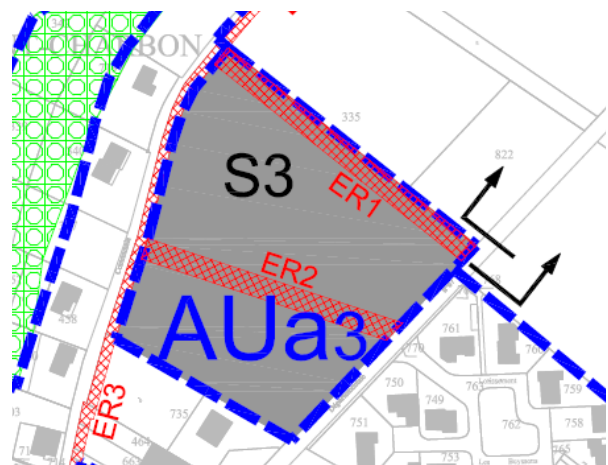


# 4

## MODIFICATION - ZONE AUa3

### 4.1 Etudes en cours sur la zone AUa3

Au PLU actuel la desserte principale de la zone AUa3 est prévue par l'ER2, l'ER1 étant une voie envisagée pour les engins agricoles.



La commune souhaite modifier la desserte de cette zone d'urbanisation future en supprimant la réserve prévue au centre de la zone 'ER2). L'objectif est de prévoir une voirie adaptée sur l'emprise de la réserve 1. La mairie s'est assurée d'avoir l'accord du département pour une sortie sur la RD. La desserte interne secondaire sera réalisée par l'aménageur

L'OAP est également modifié pour :

- ajouter habitat individuel, et clarifier la rédaction 6 logements en petits collectifs
- assouplir la rédaction sur l'implantation, sens de faitage

## 4.2 Pièces modifiées

### Extrait OAP PLU actuel

#### Description générale :

Elle est concernée par 3 emplacements réservés :

- Un ER prévoit l'élargissement de la voie menant au cimetière ;
- Un ER prévoit la création d'une liaison principale entre la RD67 et la route communale ;
- Un ER prévoit l'aménagement d'un chemin agricole intégré dans un espace planté en limite nord de la zone.

#### Orientations d'aménagement :

*Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :*

- *Cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble après l'aménagement des emplacements réservés qui la desservent.*

*Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 21 logements :*

- *6 petits collectifs R+1*
- *15 logements intermédiaires ou groupés.*
- **Cheminements pour mode doux**

La desserte principale du site sera accompagnée d'un cheminement piéton sécurisé.

Un trottoir sera aménagé le long de la RD.

Des liaisons piétonnes internes seront aménagées transversalement aux voies de desserte.

#### **Orientation : paysage - environnement**

Une bande plantée arborée sera aménagée au nord afin de créer un espace de transition entre les terres agricoles et la nouvelle zone urbaine.

La voie principale pourra être bordée d'un côté par une noue paysagère et de l'autre par un front bâti cohérent.

Un espace commun paysager pourra être aménagé en limite sud de l'opération. Aménagé en dépression, il pourra servir d'espace de rétention des eaux pluviales.

#### **Orientation : constructions**

- *Typologie de logement*

Le bâti situé au sud de la voie de liaison principale sera du petit collectif en R+1 maximum. Le R0 est autorisé lorsqu'il est associé à un volume en R+1.

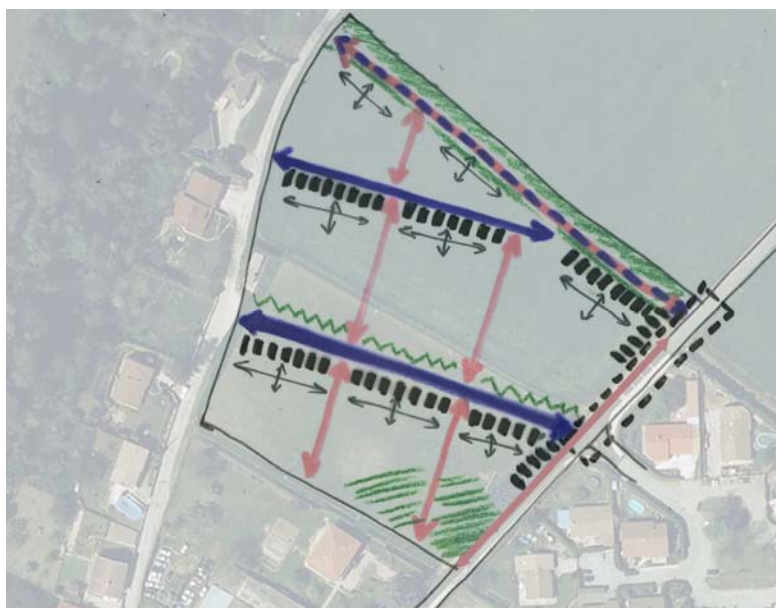
Le reste du bâti sera de l'individuel groupé ou intermédiaire en R0.









- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faïtage :*

Le bâti devra être structuré :

- Aux abords de la RD67, les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2m.
- Il sera implanté en limite nord des parcelles afin de profiter de l'exposition sud.
- Les faîtages principaux des constructions devront se conformer aux sens indiqués sur le schéma illustratif, parallèlement ou perpendiculairement à la voirie interne.
- Les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.





-  Voie principale de desserte
-  Cheminement piétonnier
-  Espace commun paysager à aménager
-  Front bâti à créer
-  Sens de faitage
-  Aménagement d'un plateau piétonnier surélevé
-  Aménagement d'une noue paysagère
-  Aménagement d'un bassin paysager

**OAP modifiée****Zone AUa3 : Entrée Nord****Description générale :**

[...]

- L'ER n°1 : prévoit la création d'une liaison principale entre la RD67 et la route communale ; voie intégrée dans un espace planté en limite nord de la zone.

[...]

**Orientations d'aménagement :***Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :*

- Cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble après l'aménagement de l'emplacement réservé n°1 qui la dessert.

Une servitude au titre de l'article L. 123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 21 logements : 6 logements en petits collectifs R+1, 15 logements en habitat individuel, groupés et / ou intermédiaires.

**Orientation : voiries et déplacements :**

- Accès

La liaison principale qui relie les deux voies (RD67 et communale) sera accompagnée d'une bande végétale arborée côté nord.

- Cheminements pour mode doux

La desserte principale du site sera accompagnée d'un cheminement piéton sécurisé.

Un trottoir pourra être aménagé le long de la RD.

Des liaisons piétonnes internes pourront être aménagées transversalement aux voies de desserte.

**Orientation : paysage - environnement**

Une bande plantée arborée sera aménagée au nord afin de créer un espace de transition entre les terres agricoles et la nouvelle zone urbaine.

Un espace commun paysager pourra être aménagé en limite sud de l'opération. Aménagé en dépression, il pourra servir d'espace de rétention des eaux pluviales.

## Orientation : constructions

### - Typologie de logement :

Le petit collectif en R+1 maximum **pourrait être** réalisé au sud de la zone.

### - Rapport à la rue, front bâti et sens de faïtage :

> Aux abords de la RD67, les constructions **pourraient** être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2m.

> Le bâti sera implanté **de préférence** en limite nord des parcelles afin de profiter de l'exposition sud.

> **Il sera recherché une organisation cohérente** des sens faïtages.

> Les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.



↔ Voie principale de desserte (tracé indicatif)

↔ Cheminement piétonnier

● Espace commun paysager à aménager

● Aménagement d'un bassin paysager (emprise indicative)

### Règlement PLU actuel

Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Pour la zone AUa3, que les équipements publics (voies) faisant l'objet des emplacements réservés (ER 1 et 2), ainsi que les réseaux nécessaires, aient été réalisés au droit de l'opération projetée ;

**Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :**

- secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 6 logements en petit collectif (R+1) et au moins 15 logements type intermédiaire ou groupé

### Règlement modifié

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

1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

[...]

- Pour la zone AUa3, que les équipements publics (voies) faisant l'objet **de l'emplacement réservé (ER 1)**, ainsi que les réseaux nécessaires, aient été réalisés au droit de l'opération projetée ;

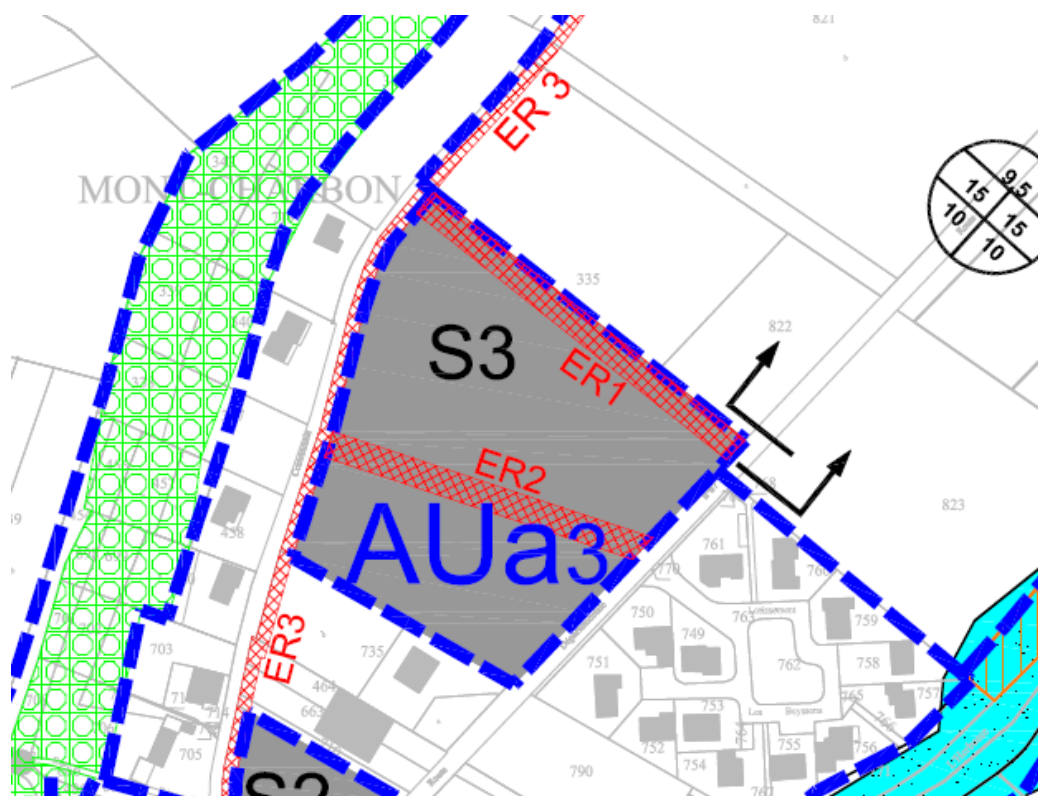
[...]

**Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :**

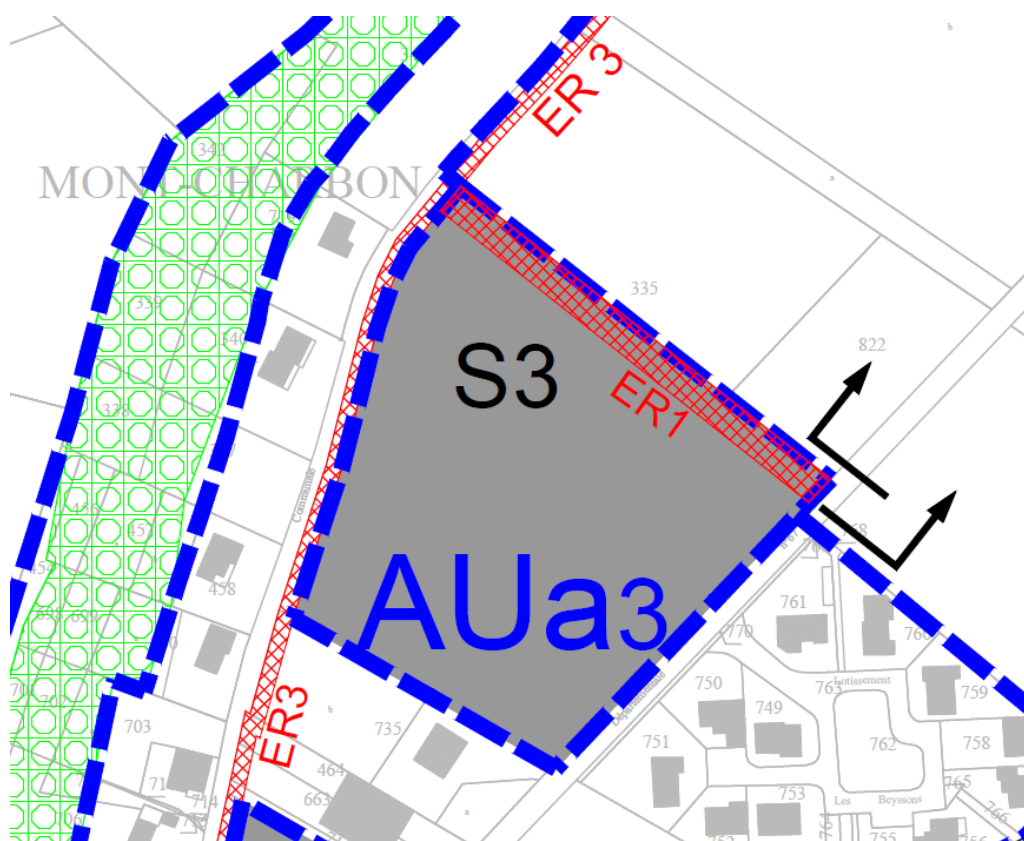
- secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 6 logements en petit collectif (R+1) et au moins 15 logements type **individuel**, intermédiaire ou groupé



## Zonage PLU actuel



## Zonage modifié : suppression de l'ER 2

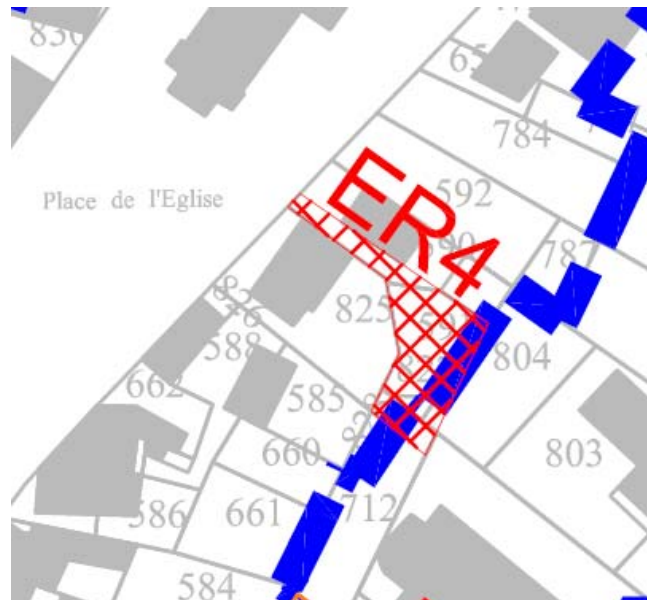




## 5 AJUSTEMENT EMPLACEMENT RESERVE 4

L'ER 4 au PLU vise à créer un cheminement piéton entre la place de l'Eglise et la salle des fêtes. Afin de corriger une erreur de saisie l'ER est décalé au sud de la parcelle 825 et prolongé sur les parcelles 827 et 828.

Extrait PLU actuel



Extrait PLU modifié :



# 6

## REGLEMENT DES ZONES A ET N

### 6.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de CREPOL permet l'extension limitée des habitations existantes mais ne permet pas la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zones A et N.

L'article L.151-12 dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Comme le prévoit l'article précité, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

### 6.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à autoriser la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zone A et N et d'en fixer les limites.

## 6.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** est complété de la façon suivante :

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

a) Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal, de manière à former un ensemble cohérents avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, non destinées à l'accueil de personnes, et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) des habitations existantes ; une seule fois à partir de l'approbation du PLU

- Les annexes non accolées aux habitations existantes (habitation d'une superficie supérieure à 40m<sup>2</sup>), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** est modifié de la façon suivante :

### ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) des habitations existantes.

- Les annexes non accolées aux habitations existantes (habitation d'une superficie supérieure à 40m<sup>2</sup>), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

En outre, dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toute construction est interdite.

# 7

## LES PIECES MODIFIEES

### 7.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

**Orientation d'aménagement** :

**Règlement** :

L'article 2 de la zone AUa :

- Pour la condition d'ouverture à l'urbanisation liée à la réalisation d'ER de la zone AUa3
- Pour les programmes de logement (hauteur du bâti en AUa2 et typologie en AUa3).

L'article 2 des zones A et N.

### 7.2 Pièce graphique modifiée

Les 2 plans de zonage.



# Plan Local d'Urbanisme



Approbation	23/05/2016
Modification 1	en cours

## Modification n° 1

2. Pièces écrites modifiées  
- O.A.P.  
- Règlement



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.18.117 Mars  
2019



## **2. Zone AUa2 et place de la mairie**

### **2.1 Description générale :**

La présente OAP concerne l'urbanisation de la zone AUa2 et les aménagements à réaliser sur les espaces publics attenants : depuis la route du cimetière jusqu'aux terrains de sport.

La zone AUa2 de 2500m<sup>2</sup> se situe au Nord de l'Eglise, au Sud d'une activité (garage), et face à la mairie.

Elle est cernée par deux voies : la traversée de village (la RD 67) et la route communale qui relie le centre au cimetière.

La zone est située en limite de deux emplacements réservés : l'ER n° 3 qui prévoit d'élargir le chemin menant au cimetière, l'ER n° 13 qui prévoit la création d'un espace public au nord de l'église.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

### **Enjeux :**

- Constituer un nouveau pôle villageois entre l'église, la mairie, les commerces et/ou les activités,
- Sécuriser les traversées piétonnes sur la RD et ralentir les véhicules,
- Maintenir dégagée la vue sur le chevet de l'église,
- Restructurer les espaces publics entre la mairie et les berges de l'Herbasse,
- Proposer un habitat dense en adéquation avec la localisation du site au centre du village,
- Proposer des activités et/ou des services en rez-de-chaussée le long de la RD67.

Vocation : Le secteur a une vocation d'habitat et d'activités et/ou de services

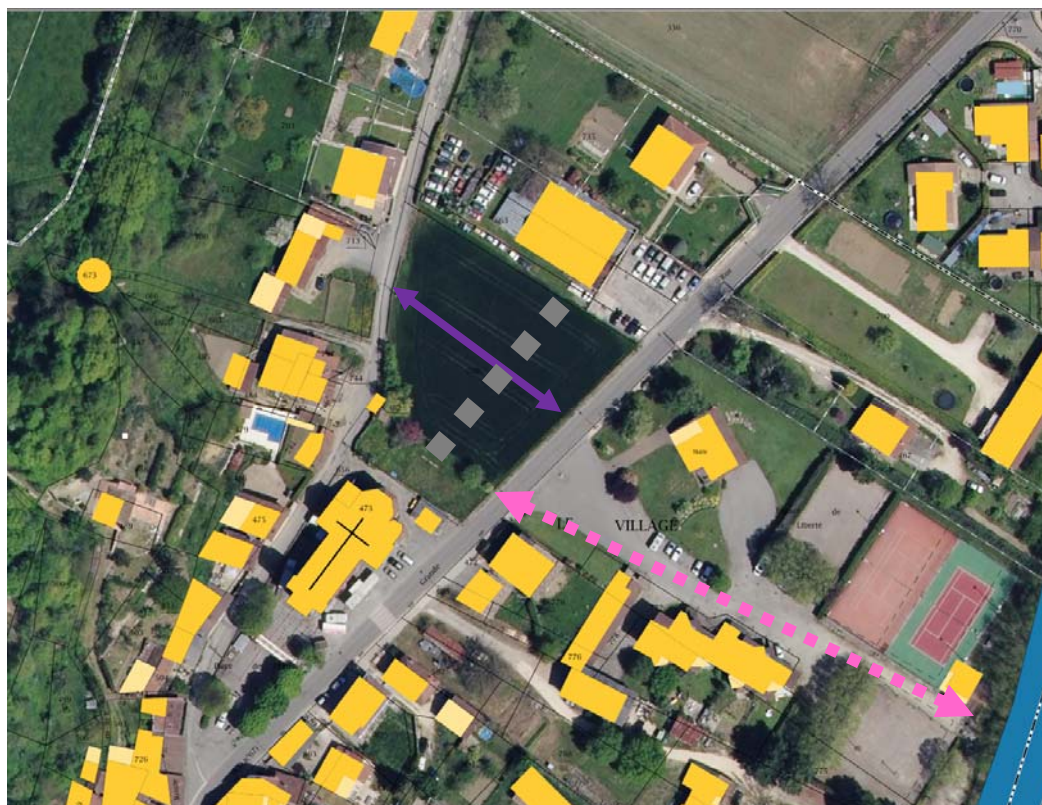
## 2.2 Orientations d'aménagement :

Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :

- La zone AUa2 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre 8 logements minimum en petit collectif R+1 ou R+1+comble dont au moins 4 logements locatifs sociaux.

Le projet devra rechercher la création de commerce et / ou service.



- ↔ Voie principale de desserte (tracé indicatif)
- Cheminement piétonnier
- ■ Front bâti à créer (emplacement indicatif)

### 2.2.1 Orientation : voiries et déplacements :

#### - Accès à l'opération

Un seul accès véhicules à l'opération sera réalisé depuis la RD67. Il permettra de desservir les activités et les logements.

Un stationnement de surface sera prévu pour les visiteurs.

#### - Cheminements pour mode doux :

- à l'intérieur de l'opération : Un accès piéton sera réalisé d'est en ouest au travers de l'opération, entre la route menant au cimetière et la RD.
- sur l'espace public : Un plateau piétonnier surélevé **pourrait être** réalisé entre la nouvelle opération et la mairie.

La liaison douce entre la nouvelle centralité et les berges de l'Herbasse doit être mise en valeur. La faible circulation sur cette voie permettra le partage de la voie entre véhicules et piétons.

### 2.2.2 Orientation : paysage - environnement

La qualité architecturale de l'opération ainsi qu'un choix stratégique de l'implantation des constructions contribueront à une intégration qualitative de ce nouvel ensemble urbain dans le paysage urbain existant.

La largeur de la voie d'accès à la place de la Mairie pourra être réduite. Au sud de cet accès, deux parcelles pourraient être créées et bâties, et des parkings couverts pourront être réalisés.

L'actuel espace public reliant la mairie aux berges de l'Herbasse pourra être restructuré par des aménagements paysagers, une réorganisation du stationnement et une mise en valeur des entrées des logements collectifs, de manière à favoriser la lisibilité des sous-espaces et à réduire l'emprise de chaussée.

### 2.2.3 Orientation : constructions

#### - Typologie de logement

Le bâti sera en R+1 ou **R+1+comble**.

**Il est préconisé la réalisation** d'un programme mixte commerces **et / ou service** + habitat

- *Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage :*

Le bâti devra être structuré en respectant les principes suivants :

- La façade principale donnant sur la RD67 devra être située en recul d'au moins 16m par rapport à l'axe de la RD67, de manière à dégager des vues sur le chevet de l'église depuis le nord de la RD.
- les faîtages principaux des constructions seront soit parallèle soit perpendiculaire à la RD 67.
- les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.



### 3. Zone AUa3 : Entrée Nord

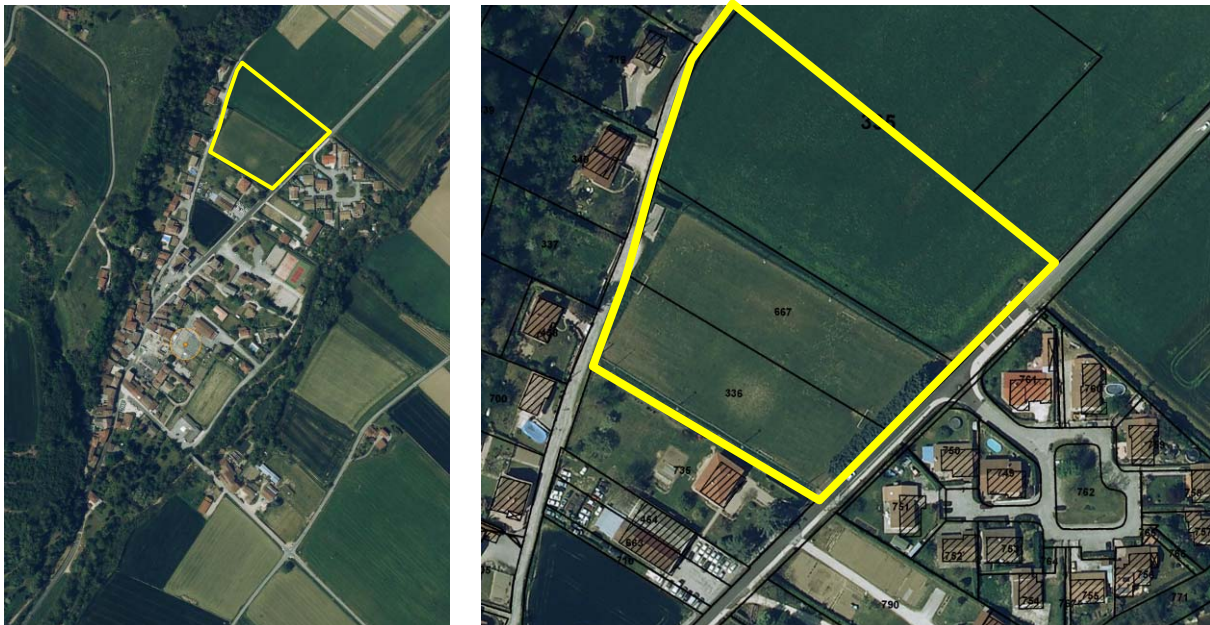
#### 3.1 Description générale :

Cette zone de 1,4 ha se situe au nord du village, face au lotissement existant.

Elle est cernée par deux voies : la traversée de village la RD 67 et la route communale qui relie le centre au cimetière.

Elle est concernée par 2 emplacements réservés :

- l'ER n°3 : prévoit l'élargissement de la voie menant au cimetière ;
- l'ER n°1 : prévoit la création d'une liaison principale entre la RD67 et la route communale ; voie intégré dans un espace planté en limite nord de la zone.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

#### Enjeux :

- Marquer qualitativement l'entrée nord du village et faire ralentir les véhicules,
- Créer une liaison principale entre la RD67 et la route communale,
- Proposer un habitat diversifié, dense en adéquation avec la localisation du site en limite du centre du village.

Vocation : Le secteur a une vocation principale d'habitat.

### **3.2 Orientations d'aménagement :**

*Conditions d'ouvertures à l'urbanisation :*

- Cette zone devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble après l'aménagement de l'emplacement réservé n°1 qui la dessert.

Une servitude au titre de l'article L.123-2b° est instaurée sur cette zone : le programme devra comprendre au moins 21 logements : 6 **logements en petits collectifs R+1**, 15 logements en habitat **individuel**, groupés et / ou intermédiaires.

#### **3.2.1 Orientation : voiries et déplacements :**

##### **- Accès**

La liaison principale qui relie les deux voies (RD67 et communale) sera accompagnée d'une bande végétale arborée côté nord.

##### **- Cheminements pour mode doux**

La desserte principale du site sera accompagnée d'un cheminement piéton sécurisé.

Un trottoir **pourra être** aménagé le long de la RD.

Des liaisons piétonnes internes **pourront être** aménagées transversalement aux voies de desserte.

#### **3.2.2 Orientation : paysage - environnement**

Une bande plantée arborée sera aménagée au nord afin de créer un espace de transition entre les terres agricoles et la nouvelle zone urbaine.

Un espace commun paysager pourra être aménagé en limite sud de l'opération. Aménagé en dépression, il pourra servir d'espace de rétention des eaux pluviales.

#### **3.2.3 Orientation : constructions**

##### **- Typologie de logement :**

Le petit collectif en R+1 maximum **pourrait être** réalisé au sud de la zone.

##### **- Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage :**

> Aux abords de la RD67, les constructions **pourraient être** implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2m.

> Le bâti sera implanté **de préférence** en limite nord des parcelles afin de profiter de l'exposition sud.

> **Il sera recherché une organisation cohérente** des sens faîtages.

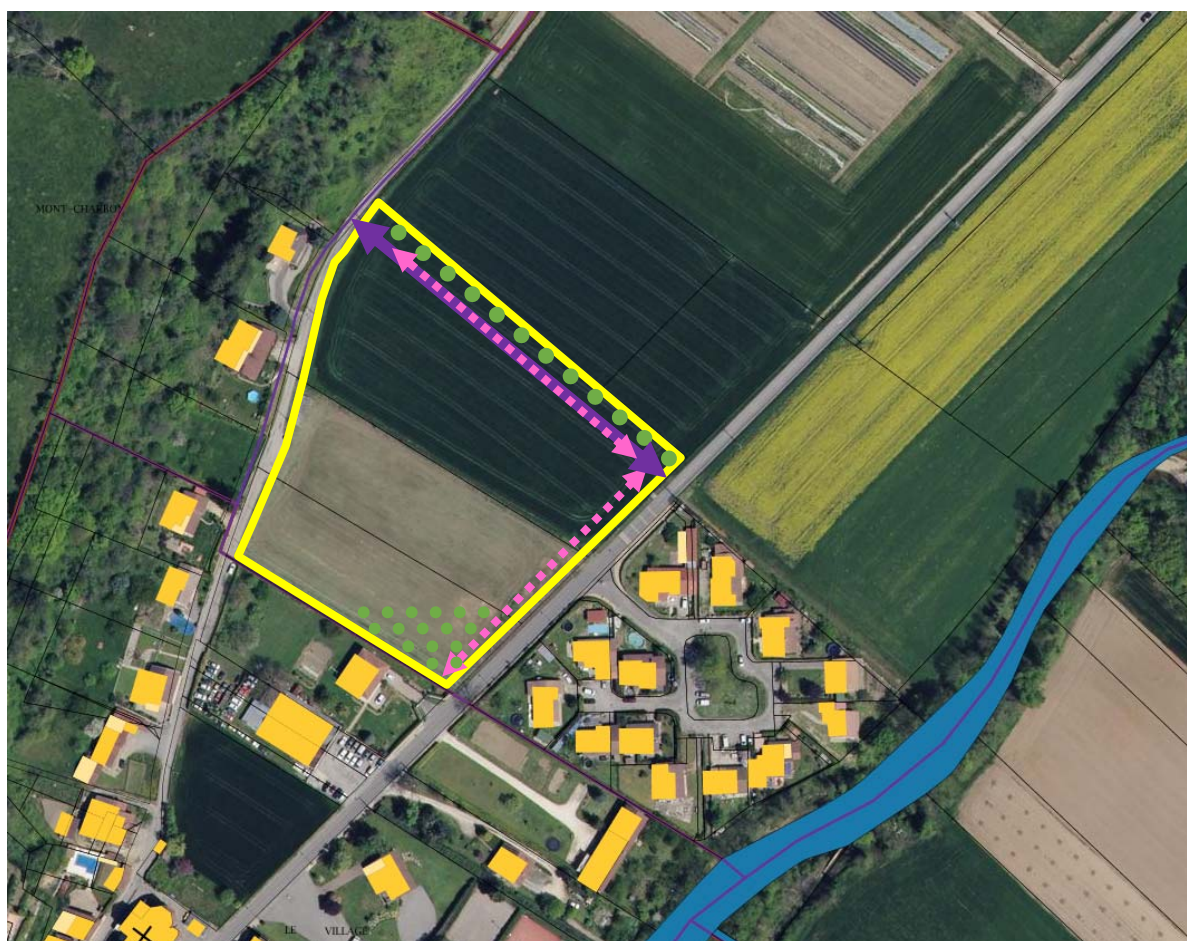
> Les volumes bâtis devront s'inspirer des volumes anciens voisins. Ils devront avoir des formes constitués de volumes simples juxtaposés.



## Exemple d'implantation



## Schéma illustrant les orientations



- ↔ Voie principale de desserte (tracé indicatif)
- ◀...▶ Cheminement piétonnier
- ● ● Espace commun paysager à aménager
- ● ● Aménagement d'un bassin paysager (emprise indicative)

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## **ZONE AUa**

<b>CARACTERISTIQUES DE LA ZONE</b>
------------------------------------

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

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

---

### **ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article AUa2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes.
- Les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :**

- Les constructions ou installations y compris classées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et ne compromet pas un aménagement cohérent de la zone.
- Les autres constructions devront s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur AUa, sous réserve d'être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).
- Sous réserve :
  - Pour la zone AUa3, que les équipements publics (voies) faisant l'objet [de l'emplacement réservé \(ER 1\)](#), ainsi que les réseaux nécessaires, aient été réalisés au droit de l'opération projetée ;
  - Pour la zone AUa4, que les équipements publics (élargissement de voie) faisant l'objet de l'emplacement réservé 7 aient été réalisés;

### **2) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 1) ci - avant, sont admis :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les constructions à usage de bureau, d'artisanat et de commerce à condition d'être intégrées à un bâtiment à usage d'habitat et d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de stationnement,
  - les aires de jeux et de sport,
  - les clôtures,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **3) En outre, dans le secteur AUa3, les constructions doivent être réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable. Les sous-sols sont interdits.**

**4) Dans chaque secteur de la zone AUa, les opérations devront respecter, le cas échéant, la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :**

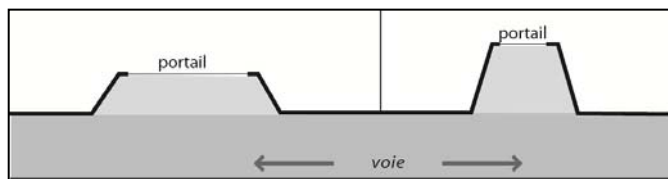
- secteur AUa1 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 8 logements en petit collectif (R+2) et au moins 6 logements en habitat intermédiaire ou groupé
- secteur AUa2 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 8 logements en petit collectif (R+1, R+1+comble) dont au moins 4 logements locatifs sociaux.
- secteur AUa3 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 6 logements en petit collectif (R+1) et au moins 15 logements type individuel, intermédiaire ou groupé
- secteur AUa4 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 12 logements en petit collectif.

### **ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



#### Voirie :

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

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des cheminements piétons-cycles doivent être prévus à l'intérieur de la zone selon les principes déterminés dans les OAP ainsi que leur liaison avec les voies publiques périphériques. Ils devront présenter une largeur minimum de 1,5 m et être matérialisés.

### **ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

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

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.



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 (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) 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.

### **Eaux pluviales**

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

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou eaux usées) peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

### ***ELECTRICITE***

Sauf cas d'impossibilité technique, réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

### ***TELEPHONE***

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

## **ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## **ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport aux voies VL ou par rapport aux voies uniquement piétons-cycles, et **dans l'ensemble de la zone**, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Les principes d'implantation déterminés dans les OAP doivent être respectés

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

### **ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Cependant, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives pour les bâtiments dont la hauteur sur limite est inférieure à 4,5 m.

### **ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur chaque terrain privatif, au maximum un bâtiment annexe non accolé à la construction principale sera admis. (Les piscines ne sont pas comptées comme bâtiment).

### **ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à

- **9** mètres au sommet des **R+1+comble** dans les zones **AUa1, AUa2 et AUa4**.
- **7** mètres au sommet des **R+1** dans la zone **AUa3**
- **4** mètres au sommet des **R0** dans les zones **AUa1 et AUa3**

### **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation éventuelle des perspectives monumentales.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

## **I – Prescriptions à destinations des constructions autres que celles à usage d'activités ou à usage agricole**

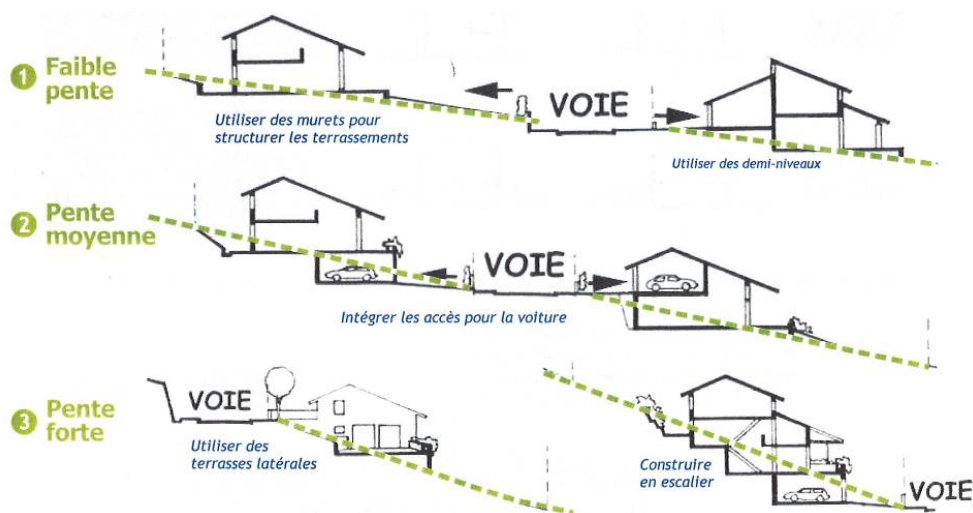
Les caractéristiques présentées ci-après sont données en respect de l'aspect des constructions « traditionnelles » et en cohérence avec les attentes de l'habitat contemporain et ses nouveaux besoins : vue ensoleillement, notion de propriété privée, utilisation de la voiture...

## A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

### 1) Implantation

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

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)

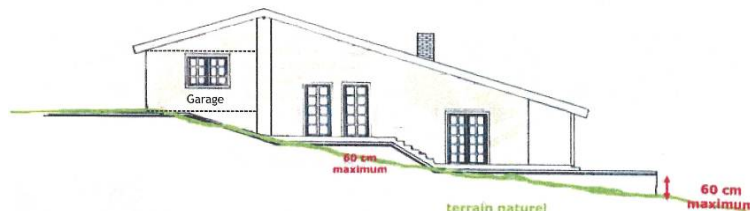


#### Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

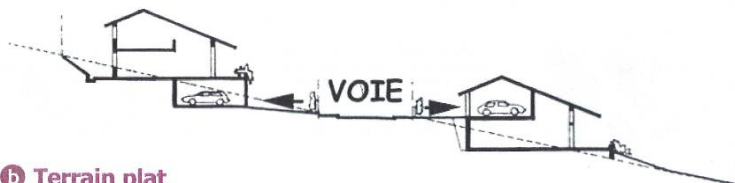
- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

#### a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

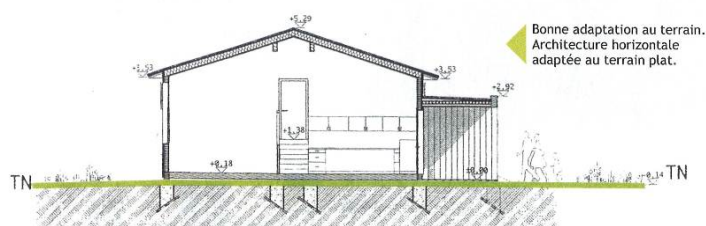


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



#### b Terrain plat

- 1 Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm
- 2 Position du garage le plus près possible de la voie



L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante environnante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

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.

## 2) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Un aspect de traitement sobre et contemporain est souhaité.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

## B - ASPECT GENERAL ET FACADES

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc. ...).

**Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être**, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont à proscrire.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

### Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lissés ou grattés fin. Pour le bâti ancien (antérieur à 1950), l'enduit sera taloché lissé et les murs existants en pierres ou en galets seront préservés.

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune.

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

### 3) Toitures :

#### Orientation des faîtages

L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à prendre en compte au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives). Mais elles devront en priorité respecter les préconisations du point A – 1) ci-dessus qui régit les implantations dans les terrains en pente.

#### Composition des toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures sont à au moins deux pans identiques, les pentes de toit pourront varier de **30% à 45%**, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, toiture à une pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Seules les ouvertures intégrées à la pente du toit sont autorisées dans les toitures.

#### Cheminées

Les cheminées seront de type traditionnel : maçonnées sur un plan carré enduit identique à la façade, couvert par une dalette ou réalisée par un tube métallique rond.

#### Egout de toit et gouttières

Les gouttières et chenaux seront réalisés en zinc, en PVC couleur sable ou similaire, ou éventuellement en cuivre.

Les génoises ne sont autorisées que si elles sont réalisées en tuiles et limitées à 2 rangs.

#### Matériaux de couverture

Les toitures végétalisées sont admises, lorsque leur capacité de rétention est démontrée. Dans ce cas la pente minimale du toit est fixée à 10%.

Pour l'ensemble des zones, le matériau de couverture ne pourra pas être de couleur noir (à l'exception des panneaux photovoltaïques). La couleur de toiture sera choisie en concertation avec la mairie, avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **D – Bâtiments existants :**

Pour les travaux sur les bâtiments anciens réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatible avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et crée ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, ...). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

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

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.



Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

#### **Les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :**

##### **> dans les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (hors secteur AUa3),**

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées :

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,6 m surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé.

Dans le cas où le muret est en pierre selon la tradition locale, sa hauteur peut être portée à 1 m.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grille ou grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.

- soit d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture pourra être doublée d'une haie vive.

##### **> dans le secteur AUa3**

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, devront être constituées uniquement d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 1,8 m.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives de propriété privées ne doit pas dépasser 1,80 m.

En outre, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

## **F – ELEMENTS TECHNIQUES**

### **7) Antennes, paraboles, climatiseurs et éoliennes :**

Ces éléments seront positionnés de façon à ne pas être visibles depuis les principales voies de circulation.

### **8) Boîtes aux lettres et coffrets électriques**

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades de la construction lorsque celle-ci est en bordure de voie ou accessible depuis la voie.

Ils devront être intégrés dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*)

### **9) Equipements liés aux énergies renouvelables**

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

## **II – Prescriptions à destinations des constructions à usage d'activités ou à usage agricole**

### **A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

#### **5) Implantation**

L'inscription des constructions dans le site est principalement dépendante de leur implantation topographique, *notamment sur les coteaux et rebords de plateau.*

Afin de protéger le paysage et limiter l'impact de la construction, celle-ci doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain pour ne pas bouleverser le paysage. Elle devra donc présenter les caractéristiques suivantes :

- Le faitage principal sera parallèle aux courbes de niveau;
- Le faitage de toute construction devra rester au moins 5 mètres en dessous du relief (sommet ou ligne de crête) contre lequel la construction est directement adossée ;
- La construction devra se répartir et se décaler sur la pente de telle sorte qu'elle modifie le moins possible la pente naturelle du terrain.
- Les stationnements et garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval) ;
- Les terrassements en déblais ou en remblais nécessaires à la construction ne pourront donc pas être supérieurs à :
  - 2,7 mètres de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente supérieure à 10% ;
  - 1,5 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente comprise entre 5 et 10%
  - 0,6 mètre de haut pour chaque niveau de fouille pour les terrains de pente inférieure à 5%
- Pour les terrains de pente forte (supérieure à 10 %), l'égout du toit ne devra pas se situer à plus de 4 mètres de hauteur au-dessus du terrain après travaux, à l'amont de la construction.
- Les enrochements sont interdits.

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

#### **6) Orientation :**

Le sens de faitage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci ;

Pour un bâtiment de grande longueur (supérieur à 15 mètres), il sera obligatoirement parallèle à la aux courbes de niveau.

### **B - ASPECT GENERAL ET FACADES**

**Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être**, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont interdits.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

#### Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes, sauf en cas de contraintes techniques dument justifiées.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### **C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX**

#### Orientation des faitages

L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Composition des toitures

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

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants 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 toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

### **D - Clôtures :**

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les murs de clôture doivent être crépis ou enduits sur les deux faces dès leur réalisation.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

#### **Les clôtures en bordure des voies publiques seront constituées :**

- soit d'un muret enduit d'une hauteur maximum de 0,8 m surmonté d'un grillage.

Dans tous les cas, l'ensemble muret + grillage ne peut excéder une hauteur totale de 1,8 m.

- soit d'un grillage seul en mailles soudées d'une hauteur maximum de 1,8 m.

Dans les 2 cas, cette clôture sera doublée d'une haie vive.

**La hauteur totale des clôtures en limites séparatives de propriété privées ne doit pas dépasser 1,8 m.**

En outre, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

### **E – ELEMENTS TECHNIQUES**

#### **5) Antennes, paraboles et climatiseurs :**

Ces éléments seront positionnés de façon à être le moins visibles possible depuis les principales voies de circulation.

#### **6) Equipements liés aux énergies renouvelables**

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

### **ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments

existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette du projet.

- Constructions à usage d'habitation :
  - 2 places par logement.
  - Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme ;

Des aires de stationnement collectives devront également être prévues dans les opérations d'ensemble.

- Constructions à usage de commerce, de bureau ou service, artisanal, d'équipement collectif : la surface affectée au stationnement sera appréciée en fonction de la nature et de l'importance du projet.

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

### **ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Au moins 10% de la surface totale de l'opération d'aménagement devra rester non imperméabilisée.

Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales.

- Plantations dans les parties communes :
  - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
  - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).
- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

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

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

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

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



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



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

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

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

noisetier ( <i>corylus avellana</i> )	spirée ( <i>spirea</i> )
charmillle ( <i>carpinus betulus</i> )	weigelia ( <i>wegelia</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )	amelanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba</i> )	arbre à perruque ( <i>cotinus coggygria</i> )
deutzia ( <i>deutzia</i> x)	érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )	abelia ( <i>abelia floribunda</i> )
rosier paysager ( <i>rosa</i> )	chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )	

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

Sureau ( <i>sambucus</i> )	Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )
Aronia ( <i>ARonia grandiflora</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> )
Cornouiller ( <i>Cornus alba</i> )	Amélanchier ( <i>amélanchier canadensis</i> )
Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )	

Les espèces allergisantes sont à éviter telles que : bouleaux, noisetiers, cyprès, genévriers, platanes, chênes ...

## **ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

## **ARTICLE AUa 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.



## **ARTICLE AUa 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les opérations d'aménagement et de construction devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.



## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- un **secteur Aa**, correspondant aux autres activités économiques de l'espace agricole.
- des **bâtiments désignés au titre du 6° du II de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme** pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

**La zone A est en partie concernée par des risques d'inondation.**

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

### **ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

a) Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal, de manière à former un ensemble cohérents avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.

- Les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, non destinées à l'accueil de personnes, et à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.

- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) des habitations existantes ; une seule fois à partir de l'approbation du PLU

- Les annexes non accolées aux habitations existantes (habitation d'une superficie supérieure à 40m<sup>2</sup>), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.



## **ZONE N**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

La zone N est en partie concernée par des risques d'inondation.

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

### **ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

### **ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants.
- L'extension limitée à 33% de la surface de plancher dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) des habitations existantes.
- Les annexes non accolées aux habitations existantes (habitation d'une superficie supérieure à 40m<sup>2</sup>), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, et de 5 m de hauteur au faîtage. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

En outre, dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toute construction est interdite.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.







# Plan Local d'Urbanisme



Approbation	23/05/2016
Modification 1	en cours

## Modification n° 1

### 3. Pièce graphique modifiée - Plan d'ensemble



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

5.18.117 Mars  
2019



### Zones urbaines


### Zones urbaines

**UA** : Centre bourg  
**UC** : Extensions de l'urbanisation  
**UI** : Zone urbaine à vocation d'activités

### Zones à urbaniser

**AUa** : Zone à urbaniser sous condition et dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat  
**AUai** : Zone à urbaniser sous condition et dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités


### Zones agricoles

**A** : Zone réservée aux activités agricoles  
**Aa** : Activité économique dans zone agricole  
 Bâtiment repéré pour changement de destination

### Zones naturelles

**N** : Zone naturelle à protéger


**EMPLACEMENTS RESERVES :**

 Affectation






ER1 Création d'une voirie  
ER3 Elargissement de la voirie  
ER4 Création d'une liaison piétonne  
ER5 Création d'une place publique  
ER6 Création d'un cheminement piéton  
ER7 Elargissement de la voirie  
ER8 Création de stationnements  
ER9 Création d'un cheminement piéton  
ER13 Création d'un parc public

*Bénéficiaire*

Commune  
Commune  
Commune  
Commune  
Commune  
Commune  
Commune  
Commune  
Commune

 Espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

Eléments du patrimoine à protéger au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme:

 baime  
 croix  
 four  
 arbres remarquables  
 bois  
 jardins familiaux

☐ Servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :

- secteur AUa1 : S1 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 8 logements en petit collectif (R+1 ou R+2) et au moins 6 logements en habitat intermédiaire ou groupé.

- secteur AUa3 : S3 la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 6 logements en petit collectif (R+1), d'au moins 15 logements type intermédiaire ou groupé, dont une partie en logements sociaux
- secteur AUa4 : la servitude impose la réalisation d'une programme d'au moins 12 logements en petit collectif

Emprise de la crue du 23 octobre 2013

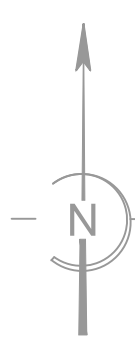
 Zones inondables (études BCFOM 2009)

Autre zone inondable

**MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES (en mètres) :**

Route départementale en campagne =  
marges de recul par rapport à l'axe de la voie

Intervalle d'application des marques de recul



se rapporter au plan au 1/2000, seul opposable

Département de la DROME

Commune de CREPOL

# PLAN LOCAL D'URBANISME

- *Modificatif n°1 en cours* -

## Pièce graphique du règlement

## Plan d'ensemble

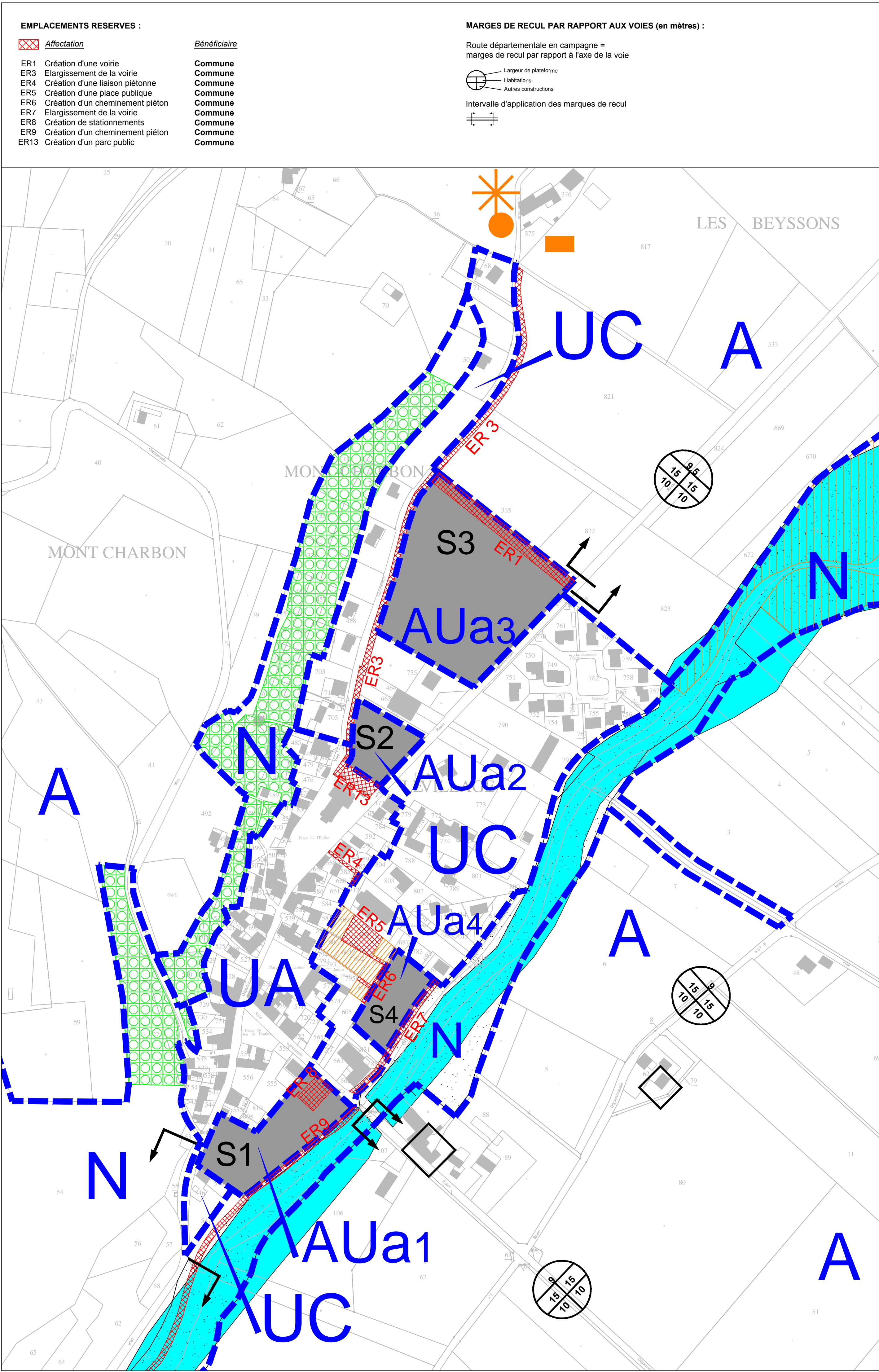
## 4.1

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	
1/5000	06/02/2012	21/07/2015	23/05/2016	



NUMERO DETUDE : 6.12.108 W:\PRODUCTION\PIU\0218\A18117\M000\P111.CH\PELO.D000\A18117\_P111.M000\_Z00001.TWO DATE : Février 20





**LEGENDE :**

**Zones urbaines**

**UA :** Centre bourg  
**UC :** Extensions de l'urbanisation

**Zones à urbaniser**

**AUa :** Zone à urbaniser sous condition et dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat

**Zones agricoles**

**A :** Zone réservée aux activités agricoles

◇ Bâtiment repéré pour changement de destination

**Zones naturelles**

**N :** Zone naturelle à protéger

◇ Bâtiment repéré pour changement de destination

Espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

Éléments du patrimoine à protéger au titre du 2° du III de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme:

- balme
- croix
- four
- arbres remarquables
- bois
- jardins familiaux

**Servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :**

- secteur AUa1 : S1 : la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 8 logements en petit collectif (R+1 ou R+2) et au moins 6 logements en habitat intermédiaire ou groupé.
- secteur AUa2 : S2 la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 8 logements en petit collectif (R+1, R+2), dont au moins 4 logements sociaux
- secteur AUa3 : S3 la servitude impose la réalisation d'un programme d'au moins 6 logements en petit collectif (R+1), d'au moins 15 logements type intermédiaire ou groupé, dont une partie en logements sociaux
- secteur AUa4 : la servitude impose la réalisation d'une programme d'au moins 12 logements en petit collectif

Emprise de la crue du 23 octobre 2013

Zones inondables (études BCEOM 2009)

Autre zone inondable

Département de la DROME

**Commune de CREPOL**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

- *Modificatif n°1 en cours* -

**Pièce graphique du règlement**

Zoom du village				<b>4.2</b>
ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	
1/2000	06/02/2012	21/07/2015	23/05/2016	

**BEAUR**  
Urbaniste O.P.Q.U.  
10, rue Condorcet - 26100 Romans  
Tél. 04-75-72-42-00 - Fax 04-75-72-48-61  
Courriel : contact@beaur.fr - Internet : www.beaur.fr

NUMERO D'ETUDE : **S.12.108** W:\PRODUCTION\PLU\2018\518117-MODIF\_PLU\_CREPOL\0\_DESSINS\518117\_PLUMODIF\_ZONAGE.DWG DATE : **Février 2019**