



# Plan Local d'Urbanisme

Ville de  
**St Jean en Royans**

(26190)

*PLU approuvé le : 10/02/2014*

*Modification 1 : approuvée le 27/03/17*

## Modification n° 2

### Dossier Mis à Disposition du Public



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)

5.19.107

Mai  
2019

Commune de  
**SAINT-JEAN-EN-ROYANS**  
(26190)

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification n° 2**

**Dossier Mis à Disposition du Public**

**BORDEREAU des PIECES**

- 1 – Notice explicative
- 2 – Pièce écrite modifiée (Règlement)



# Plan Local d'Urbanisme

Ville de  
**St Jean en Royans**

(26190)

**PLU approuvé le : 10/02/2014**

**Modification 1: approuvée le 27/03/17**

**Modification n° 2**

**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)

5.19.107

Mai  
2019

# SOMMAIRE

---

<b>1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU</b>	<b>3</b>
2.1 – Modification du règlement de la zone UB .....	3
2.2 – Les impacts de la Modification .....	4
<b>3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION</b>	<b>5</b>
3.1 - Mise à jour du rapport de présentation .....	5
3.2 - Modification du règlement .....	5

# 1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), de SAINT-JEAN-EN-ROYANS a été approuvé le 10 février 2014.

Il a fait l'objet d'une première modification approuvée le 27 mars 2017.

La municipalité envisage aujourd'hui une nouvelle procédure de modification du P.L.U. afin de permettre la réalisation du projet de maison de santé pluridisciplinaire dans le bourg de Saint-Jean, rue de l'industrie, sur une ancienne friche industrielle.

Le projet qui va consister en la construction d'un bâtiment de trois niveaux (R+2) avec espaces de stationnement n'est pas réalisable en l'état actuel des dispositions du PLU.

En effet, le règlement de la zone UB du PLU impose un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique (pour les constructions qui ne sont pas à l'alignement) et limite la hauteur des constructions à 9 mètres à l'égout du toit alors que le projet de maison médicale nécessite une implantation légèrement inférieure à 5 mètres et présente une hauteur à l'acrotère de 10,20 mètres.

La modification du PLU consistera donc à modifier la hauteur des constructions à usages d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et à permettre à ces bâtiments de s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum.

CONSIDERANT que le projet de modification porte sur un ajustement du règlement ne modifiant pas les possibilités de construction au sein d'une même zone de plus de 20 %;

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 ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (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),

Que, par conséquent, le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure de **modification simplifiée** qui ne nécessite pas d'enquête publique ;

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale systématique, mais a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de la MRAE.

## 2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

### 2.1 – Modification du règlement de la zone UB

- **Adaptation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions d'intérêt collectif ou à usage d'équipement public :**

- **Article UB 7**

**Objectif :** Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif avec un recul réduit par rapport aux voies et emprises publiques afin que ce recul soit compatible avec leur fonction.

**Justification :** Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif sont réalisés dans un but d'intérêt général et sont, dans la plus part des cas, construits par la puissance publique avec recours à un architecte. Il est donc possible de leur permettre un recul moindre par rapport à la voie publique. D'une part afin de leur permettre de s'implanter conformément aux services qu'ils apportent et d'autre part afin de leur permettre de lever les contraintes liées à leur conception ou à la configuration des lieux.

**Extrait du règlement actuel – article UB 6**

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques
- Soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques

[...]

**Extrait du règlement **modifié** – article UB 6**

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques
- Soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, **sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles le recul minimum peut être réduit à 3 mètres.**

[...]

- **Adaptation de la règle de hauteur pour les constructions d'intérêt collectif ou à usage d'équipement public :**

- **Article UB 10**

**Objectif :** Autoriser les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à une hauteur conforme et compatible avec leur fonction.

**Justification :** Les bâtiments publics déjà existants sur la zone UB présentent des hauteurs nettement supérieures aux 9 mètres fixés par le règlement du PLU actuel ; en outre, le fonctionnement et les usages des bâtiments publics ou d'intérêt collectifs nécessitent fréquemment une hauteur significative plus importante que la hauteur d'une construction à usage d'habitation.

Les 9 mètres fixés par le PLU représentent une contrainte importante pour cette catégorie de bâtiments.

**Extrait du règlement actuel – article UB 10**

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres.

Dans les quartiers des Alliers et de Chaux Ouest, la hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ces quartiers.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

[...]

**Extrait du règlement **modifié** – article UB 10**

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres, **à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles la hauteur maximale est portée à 12 mètres à condition d'une bonne adaptation du projet au contexte architectural environnant.**

Dans les quartiers des Alliers et de Chaux Ouest, la hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ces quartiers.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

[...]

## 2.2 – Les impacts de la Modification

L'impact de cette modification sera très limité car seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficient de l'augmentation de la hauteur maximum de 9 à 12 mètres et de la réduction du recul de 5 à 3 mètres de la voie publique.

En outre, des équipements collectifs ou publics déjà présents sur la zone, sont d'une hauteur supérieure à 9 mètres. La réduction du recul à 3 mètres est également déjà constatée sur certains bâtiments (publics ou privés) dans des configurations particulières (carrefour, angles de rues, etc...). La modification du règlement permettra une meilleure intégration architecturale des projets d'équipements collectifs et une meilleure prise en compte des contraintes qui leur sont inhérentes.

## **3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION**

### **3.1 - Mise à jour du rapport de présentation**

La présente notice sera insérée en préambule au rapport de présentation afin d'expliquer et de justifier la présente modification du PLU.

### **3.2 - Modification du règlement**

Les pages 18 et 19 du règlement sont modifiées pour prendre en compte l'ajustement des reculs par rapport aux voies publiques et des hauteurs en zone UB.

Une fois la modification approuvée, ces pages 18 et 19 devront être substituées dans le règlement du dossier de PLU opposable.





# Plan Local d'Urbanisme

Ville de  
**St Jean en Royans**

(26190)

**PLU approuvé le :10/02/2014**

**Modification 1: approuvée le 27/03/17**

## Modification n° 2

### RÈGLEMENT MODIFIÉ (Extrait)



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)

5.19.107

Mai  
2019



DÉPARTEMENT

DE LA DRÔME

**COMMUNE DE SAINT JEAN EN ROYANS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIÈCE N° 4.4  
RÈGLEMENT ÉCRIT**

**Approuvé par délibération du Conseil Municipal du : 10 Février 2014**

Modification N°1 approuvée le 27 mars 2017  
Modification N°2 approuvée le xxxxxxxx 2019

DECAUVILLE Jean - Urbaniste – Mandataire. 26150 Die.  
BLANCHET Pascale - Urbaniste – Cotraitante. 26500 Bourg les Valence.  
ARNOUX Sylvain – Architecte Infographiste - Cotraitant. 26190 Saint Nazaire en Royans.  
OTTOMANI Emilie. RACINES. I.a.p. - Paysagiste - Cotraitante. 26300 Bourg de Péage.

## ZONE UB

Zone urbaine mixte de densité moyenne à élevée à vocation dominante d'habitat collectif et individuel, de commerces, de services, correspond aux secteurs de caractéristiques urbaines intermédiaires entre le centre traditionnel et les quartiers É dominante d'habitat pavillonnaire.

Cette zone comprend :

- le secteur **UBa** comportant des dispositions particulières en rapport avec la protection du monument inscrit (clocher de l'église)
- le secteur **UBb** où le changement de destination des constructions à usage d'activités en habitation est interdit

La zone UB est partiellement couverte par deux servitudes dénommées SP, Secteurs de Projets, repérés sur les documents graphiques en application de l'article L. 123-2-a et de l'article R.123-12- b du code de l'urbanisme.

Dans la zone UB ont été identifiés sur les documents graphiques :

- des terrains cultivés à protéger (TCP) au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme,
- des éléments de paysage, des monuments ou immeubles du patrimoine bâti à protéger ou à mettre en valeur et repérés par une étoile ou une trame spécifique sur les documents graphiques.

**Dans le quartier « Chaux Ouest », la zone UB et le secteur UBa font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.**

**Dans le quartier « Les Alliers », la zone UB fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.**

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

##### **1.1. Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UB2,
- Les entrepôts autres que ceux mentionnés à l'article UB2,
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UB2,
- Les carrières et les mines,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les éoliennes,
- Les antennes relais de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine des immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme
- Toute construction ou utilisation du sol sur les terrains cultivés à protéger (TCP) de nature à compromettre la conservation des espaces en jardins est interdite.

**1.2. De plus, est interdit dans le secteur UBb :**

- Le changement de destination des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PLU, pour des destinations à usage d'habitation.

**1.3. Dans les secteurs de projet** définis en application des articles L.123-2 a et R.123-12 b du code de l'urbanisme, toute construction ou installation nouvelle, ou extension des constructions existantes, sont interdites, à l'exception de l'extension des habitations existantes dans les conditions définies à l'article UB2 paragraphe 3.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**2.1. Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UB, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs), et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les entrepôts doivent être liés à une activité de commerce ou de service attenante ou implantée à proximité immédiate.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou qu'elles soient liées à des activités artisanales existantes, et que ces installations présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

**2.2. Secteurs terrains cultivés à protéger (TCP)**

Dans les secteurs identifiés comme terrains cultivés à protéger, les serres et les abris pour le jardinage doivent être des structures légères et sans fondations. Les abris de jardin ne sont autorisés que si leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m².

**2.3. Dans les secteurs de projet (SP)**

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des habitations existantes sont autorisés, à condition que les travaux envisagés ne donnent lieu qu'à une seule extension à compter de la date d'approbation de la révision du PLU et que cette extension soit limitée à 20 m² de surface de plancher par habitation existante.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 3 – ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès aux terrains aménagés à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de dispositifs empêchant le ruissellement des eaux et de dépôts alluvionnaires sur la voie publique.

### **3.2. Voirie**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.

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

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol.

Les eaux de ruissellement pouvant être polluées par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

#### Eaux usées :

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

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

### **4.3. Electricité et téléphone**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne tension et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

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

## **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementée.

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

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques
- Soit en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, [sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles le recul peut être réduit à 3 mètres](#)

Toutefois :

- ❖ L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- ❖ Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques du règlement.

En l'absence d'indications, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en recul. Si la hauteur mesurée au niveau de la limite séparative, à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit de la construction est supérieure à 6 m, la construction doit s'implanter obligatoirement en recul des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en recul, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction.

Toutefois,

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés dans le cadre de l'aménagement ou de l'extension n'aient pas pour effet :
  - de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative,
  - d'entraîner une surélévation par rapport à la hauteur de la construction existante ;
- Les bassins des piscines doivent être édifiés selon un recul minimum de 1mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

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

Non réglementée

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementée.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 9 mètres, [à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles la hauteur maximale est portée à 12 mètres à condition d'une bonne adaptation du projet au contexte architectural environnant.](#)

Dans les quartiers des Alliers et de Chaux Ouest, la hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ces quartiers.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne doit pas dépasser 0,50 m et la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,70 mètre.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, murs y compris.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 Implantation des constructions dans l'ensemble de la zone UB y compris le secteur UBa**

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prenne en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel, et privilégier l'encastrement dans la pente.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Sont interdits les exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti et susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai sur les terrains en pente pour supporter les constructions.

### **11.2 Architecture et aspect des constructions**

#### **➤ Dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa :**

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du bâti existant et du milieu environnant en référence à l'architecture traditionnelle, (sens de faîtage, volume, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction, ainsi qu'à des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions).

Les vérandas ou autres extensions seront conçues de façon à s'harmoniser le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...). Il en est de même des bâtiments annexes (garages, remises, locaux techniques,...) qui doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plots de ciment...) est interdit.

➤ **Dans le secteur UBa :**

Aucune canalisation (eau, vidange...) ne doit être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront obligatoirement verticales.

**11.3. Concernant le bâti existant**

Toute intervention sur le bâti existant devra proposer un parti respectueux de l'identité architecturale de l'édifice concerné. Notamment :

- Le matériau de couverture aura l'aspect de la tuile canal ou de la tuile mécanique type « Saint Vallier », de préférence de couleur unie
- Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges
- Les gouttières pendantes et leurs descentes auront l'aspect de celles réalisées en zinc ou en cuivre.
- Les menuiseries – portes, fenêtres, volets, portail, ...- doivent respecter l'identité architecturale de l'édifice

**11.4. Concernant les constructions neuves**

Tout projet de construction nouvelle, pourra aborder une architecture contemporaine si elle s'insère dans son environnement par :

- L'adéquation du rapport de plein et de vide dans les percements de façades,
- L'implantation sur le terrain et prenant compte de la topographie,
- Le choix des matériaux, leurs couleurs, et leur impact dans le contexte environnant

Les rez-de-chaussée aveugles ou borgnes sont interdits.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau intégré dans la maçonnerie.

**11.5. Éléments d'ordre technique dans l'ensemble de la zone UB y compris le secteur UBa :**

➤ **Equipements techniques :**



Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc...), devront être implantés dans des endroits peu visibles, soit intégrés aux volumes principaux ou annexes, soit dans les murs des clôtures, ou bien implantés selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer, de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades.

➤ **Capteurs solaires, verrières, châssis et fenêtre en toiture :**

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture, et être implantés de façon homogène,
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

➤ **Antennes et paraboles, ventilation et climatiseurs :**

Les paraboles et antennes de toit doivent rester « discrètes », et sauf contrainte technique, être implantées à proximité d'une souche de cheminée. Dans le cas d'immeuble avec logements collectifs, une antenne collective unique est exigée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

**11.6. Clôtures dans l'ensemble de la zone UB y compris le secteur UBa**

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent être réalisées avec des grilles de dessin simple ou des grillages sur support métallique, surmontant un mur bahut de 0,50 m au plus. Les dispositifs de pare-vue constitués de matériaux précaires sont interdits. En limite séparative la clôture pourra être constituée également par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 m.

Les murets et les murs de clôture seront constitués d'un mur plein réalisé soit en pierres jointoyées, soit avec d'autres matériaux sous réserve qu'ils soient recouverts d'un enduit de part et d'autre.

Les murs de clôture existants en pierres appareillées, seront obligatoirement reconstruits en pierres jointoyées.

**11.7. Immeubles, bâtiments, ou édifices particuliers repérés par une étoile et un n° sur les documents graphiques au titre du L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter l'unité architecturale des éléments bâtis, quelle que soit la destination des constructions. Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien seront exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment : il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales au patrimoniales.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

C'est ainsi qu'il doit être prévu au moins :

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

- 1 place de stationnement pour toute surface de plancher créée lorsqu'elle est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement pour toute surface de plancher créée comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup>,
- 3 places de stationnement pour toute surface de plancher atteignant 200 m<sup>2</sup> et plus.
- Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

### **↳ Pour les bureaux et services : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.**

### **↳ Pour les hôtels: une place de stationnement par chambre.**

### **↳ Pour les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôt : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les entrepôts.**

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

### **Stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif ou groupé, il est exigé un garage couvert d'accès aisé, permettant d'abriter facilement au moins un « deux roues » (surface minimale de 1m<sup>2</sup>) par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m<sup>2</sup> d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les arbres identifiés et en bon état doivent être conservés.

Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les voies nouvelles de plus de 5 m d'emprise créées dans le cadre d'opérations d'ensemble doivent être plantées d'alignement d'arbres de haute tige d'essence locale.

Un minimum de 10 % de la surface du terrain support d'une opération d'ensemble comprenant plus de 10 logements doivent être aménagés en espaces communs végétalisés.

Le long des clôtures situées en limites séparatives et correspondant à une limite de zone naturelle, une haie paysagère d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

**Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques :** la coupe ou l'abattage de ces arbres et de ces plantations existantes sont interdits sauf pour raisons phytosanitaires.

Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de même espèce ou d'espèces équivalentes.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

#### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementées.