

Département de la Drôme

---

Commune de Saint-Sorlin en Valloire

Plan Local d'Urbanisme

---

Modification n°1

Pièce n°2 :  
Règlement  
Création de la zone 1AU – Le Bellangeon

Dossier de notification aux personnes publiques associées



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU – LE BELLANGEON

### Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

L'urbanisation se fera dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble.

Une partie de la zone 1AU est concernée par le **risque inondation** : zone B et R3.

### ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières,
  - Les constructions à destination d'activités industrielles,
  - Les hôtels, entrepôts, bureaux et artisanat.
  - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
  - **Le long du cours d'eau La Veuze**, dans une bande de 20 mètres depuis l'axe du cours d'eau, sont interdits, les constructions de toute nature.
- **EN COMPLEMENT DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE SONT EGALEMENT INTERDITES EN ZONE INONDABLE :**
- La création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
  - La création de sous-sol.
  - La modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.
  - Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins, sont interdits : Les nouvelles constructions en dehors de garages.
  - En plus, en zone inondable R3 : toutes les nouvelles constructions sont interdites, sauf exception à l'article 2.

### Article 1AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- **DANS L'ENSEMBLE DES ZONES INONDABLES SONT AUTORISEES A CONDITION QU'ELLES N'AGGRAVENT PAS LES RISQUES ET LES EFFETS :**
- Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins :
    - Les garages dont la surface sera limitée à 20 m².
    - Les extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.
  - La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
  - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
  - La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
  - Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
  - La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
  - Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
  - Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
  - Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

### ■ EN ZONE INONDABLE B :

- ▶ Sont autorisées à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
  - Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
  - La création de constructions à usage :
    - d'habitation,
    - d'ERP de 4<sup>ème</sup> ou 5<sup>ème</sup> catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
    - professionnel (artisanal).
  - L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
    - d'habitation,
    - professionnel (artisanal).
    - d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.
    - d'ERP classés en 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
      - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
      - l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
  - Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
  - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
  - la création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
  - **Les projets nouveaux autorisés ci-dessus doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**
    - Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence soit à :
      - **0,70 mètre pour la zone B.**
    - Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré et vidangeable.

### ■ EN ZONE INONDABLE R3 :

Sont autorisées à condition :

- ▶ Qu'elles ne fassent pas l'obstacle à l'écoulement des eaux,
- ▶ Qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
  - Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.

### ■ REGLES GENERALES :

#### 1 - Conditions générales :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la dite unité.
- Les occupations et utilisation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site.
- **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :**
  - 20% de logements sociaux à réaliser au sein de la zone, dont 15% de logements locatifs abordables.

#### 2 - En plus, sont autorisées sous condition particulières :

- a) Les nouvelles constructions à destination d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes :
  - à condition de s'inscrire dans les opérations d'ensemble,
  - pour les bâtiments annexes, à condition qu'ils constituent le complément d'habitations.
- b) L'extension des constructions existantes, à condition ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AU.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction, de viabilisation ou de fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

## **ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

### **3.3. Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **4.2.- Assainissement**

#### **a) Eaux Usées :**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sous réserve que la perméabilité des terrains soit suffisante. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eau usée.

↪ *Rappel du code civil dans les dispositions générales*

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles, caniveaux, noues, ... selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

#### **c) Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **4.3. - Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Toutefois, des dispositifs devront être soit installés dans un bâtiment ou dissimulés par des plantations.

## **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Rappel :

- La zone 1AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation.

Les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ( $L = H/2$ ).

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

Les constructions peuvent être implantées sur 1 ou 2 limites séparatives.

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative : elle doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres

$$H/2 \geq 3 \text{ mètres min.}$$

Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

### **En zone B et R3 - risque inondation, l'emprise au sol doit respecter les règles suivantes :**

- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m<sup>2</sup>.
- Le local technique des piscines ne dépassera pas 6m<sup>2</sup>.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

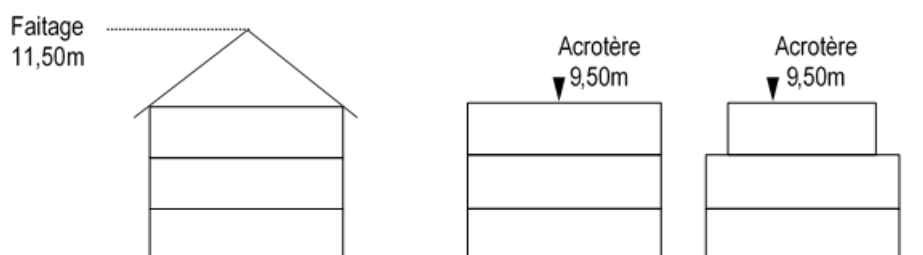
### ▪ Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### ▪ Règle

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage (soit R+2+combles aménageables ou R+2toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 9,50 m à l'acrotère. Les hauteurs maximales pourront être augmentées de la différence de hauteur liée à la surélévation du premier habitable exigée du fait du risque inondation (côte de référence).

Schémas de principe des hauteurs



- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

### ▪ Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **a) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

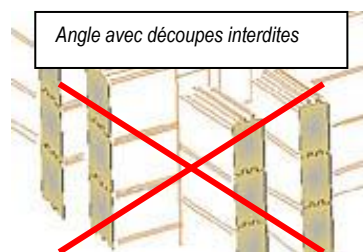
- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées en zones inondables indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1m au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5m en dessous du terrain naturel avant travaux.

#### **b) Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Fig.1)
- Les constructions en rondins sont interdites.

Fig. 1



### **2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES**

#### **▪ Façades :**

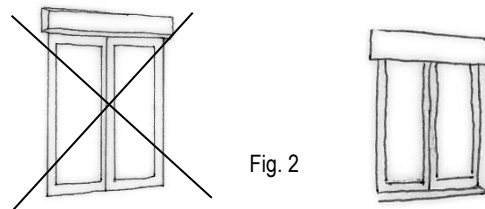
- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...)

#### **▪ Toitures :**

- les toitures auront une pente supérieure à 30%, et seront composées de 2 à 4 pans. Les demi-croupes sont autorisées.
- les débords de toit sont obligatoires sauf :
  - sur les façades implantées en limite séparative.
  - Sur les formes d'architecture moderne.
 Ils seront de 0,30 m min.
- des formes de toit différentes sont possibles pour des raisons architecturales, d'économie ou de production d'énergie ou de qualité environnementale.
- les matériaux de couverture devront s'intégrer dans leur environnement immédiat.

#### **▪ Ouvertures :**

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures. (Fig.2)



#### **▪ Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

**Principe :** Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

#### **Exceptions :**

- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolées au bâtiment.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

▪ Clôtures

**En zone inondable :**

- Les clôtures sont autorisées à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.

▪ Locaux techniques et équipements techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrées dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

**ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article, en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme :
  - les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
  - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les normes de stationnement véhicule sont ainsi définies :
  - 1) **Pour les constructions à usage d'habitation** 1 place de stationnement min. devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune. Le nombre de place min. à réaliser est fonction de la taille du logement :
    - 1 place de stationnement min jusqu'à un logement d'une surface de plancher de 80m<sup>2</sup>,
    - 2 places de stationnement min. au-delà d'une surface de plancher de 80m<sup>2</sup>.En outre, il devra être prévu en complément une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.
  - 2) **Equipement**  
Ils doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, ...). Un minimum de 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé.
- **Stationnement des deux roues :**  
Il est exigé un emplacement de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les équipements publics et les installations collectives.

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) portant sur une superficie de plus de 3.000 m<sup>2</sup>, il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération.  
Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- 40% de la parcelle doit être aménagée en espace vert de pleine terre permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.

**ARTICLE 1AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Néant.



#### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.  
L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.  
Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.  
La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

▪ **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

#### **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques à proximité, s'il existe.