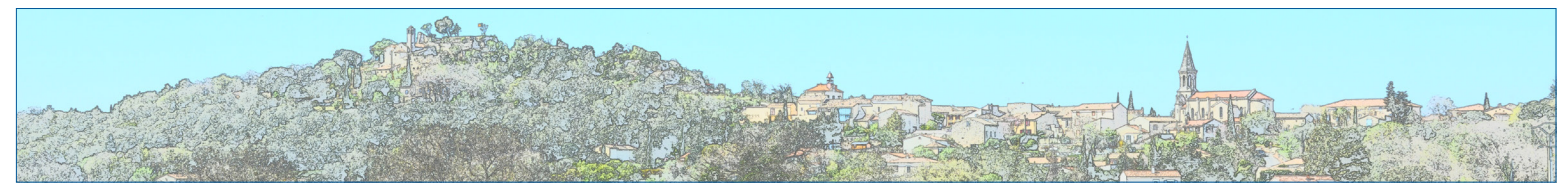


DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
CCEPPG

MONTSÉGUR SUR LAUZON



Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT
Document provisoire



V 1 0

Remarque importante : Le présent projet de règlement a été établi selon la codification de l'ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.



CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

Avril 2017
Phase 3

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	1
<i>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 3 - Division du territoire en zones.....</i>	<i>2</i>
<i>Article 4 –Intégration du P.P.R.I. du bassin versant du Lez.....</i>	<i>3</i>
<i>Article 5 – Prise en compte de l'aléa feux de forêt.....</i>	<i>3</i>
<i>Article 6 – Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement d'argiles.....</i>	<i>5</i>
<i>Article 7 – Prise en compte du risque inondation défini dans les zones inondables hors PPri.....</i>	<i>5</i>
ARTICLE 8 – Dispositions relatives a la prise en compte des risques technologiques.....	6
<i>Article 9 – Dispositions relatives aux secteurs classés en Espaces Boisés à Conserver.....</i>	<i>7</i>
ARTICLE 8 – Définitions.....	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
<i>Zone UA.....</i>	<i>10</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>17</i>
<i>Zone UE.....</i>	<i>25</i>
<i>Zone Ui.....</i>	<i>28</i>
<i>Zone Ut.....</i>	<i>33</i>
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	38
<i>Zone AUh.....</i>	<i>39</i>
<i>Zone AUi.....</i>	<i>46</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	51
<i>Zone A.....</i>	<i>52</i>
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	65



Zone N..... 66



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Montségur sur Lauzon.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.

2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.



ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur les règlements graphiques par les appellations suivantes :

Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs en grande partie urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- La zone UA, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au centre historique dense, constitué de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.
- La zone UB, à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire.
- Le secteur UB1, partie de la zone UB à assainissement non collectif,
- La zone Ui, à vocation d'activités économiques,
- La zone Ut, à vocation d'hébergement touristique et aux équipements de sports et de loisirs associés à l'hébergement touristique.

Les zones à urbaniser

Les zones AUh, à vocation principale d'habitat et les zones AUi, à vocation principale d'activités économiques.

Leurs tailles et/ou leurs situations imposent une urbanisation d'ensemble. Les constructions y sont donc autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (devant porter sur tout une zone considérée) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.

Les zones agricoles dites "zones A"

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On distingue :

- Les secteurs Ap, particulièrement protégés au regard de leur rôle prépondérant dans la lecture du paysage et de leur qualité agronomique.
- Les secteurs At, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'emprise d'activités d'hébergement touristique et dans lesquels des conditions d'aménagement et d'extension de ces activités ont été définies.

Les zones naturelles dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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'espace naturel.

Le plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les trames vertes et bleues, comprenant notamment les zones humides.
- Les secteurs soumis aux risques naturels dans lesquels la construction est interdite ou soumise à des prescriptions particulières en vue de se prémunir des risques.



- Les éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés au règlement graphique, dont la liste est annexée en fin de règlement. Pour ces éléments protégés s'appliquent les dispositions suivantes :
 - Pour tous les ouvrages : la démolition, la modification, même partielle, le prélèvement d'éléments de composition sont interdits (par exemple des pierres, des moulures, des sculptures, des tuiles, des grilles,....).
 - Le cas échéant : les restaurations se feront selon les techniques d'édification ou de réalisation originelles et avec des matériaux identiques aux originaux, et seront soumises à autorisation de la commune.
 - Le déplacement des éléments protégés est interdit, sauf à des fins de restauration et sous réserve qu'ils soient remis en place une fois restaurés.

ARTICLE 4 – INTEGRATION DU P.P.R.I. DU BASSIN VERSANT DU LEZ

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du bassin versant du Lez. Ce P.P.R.I. a défini des règles d'occupation et d'utilisation du sol destinées à prévenir les risques d'inondation. Le P.P.R.I. du bassin versant du Lez, approuvé le 18/12/2006 a valeur de Servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U.

Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans les règlements graphique et écrit du P.L.U. Pour connaître les règles d'occupation et d'utilisation du sol définies par le P.P.R.I., on se reportera à son règlement, en annexes du P.L.U.

Il est précisé que certaines dispositions des P.P.R.I. s'appliquent y compris sur des terrains non situés dans l'emprise des zones inondables des règlements graphiques (reculs minimums par rapport aux fossés et ruisseaux notamment).

ARTICLE 5 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA FEUX DE FORET

Dans les secteurs soumis a un risque de feux de foret ou dans les secteurs limitrophes de massifs boisés :

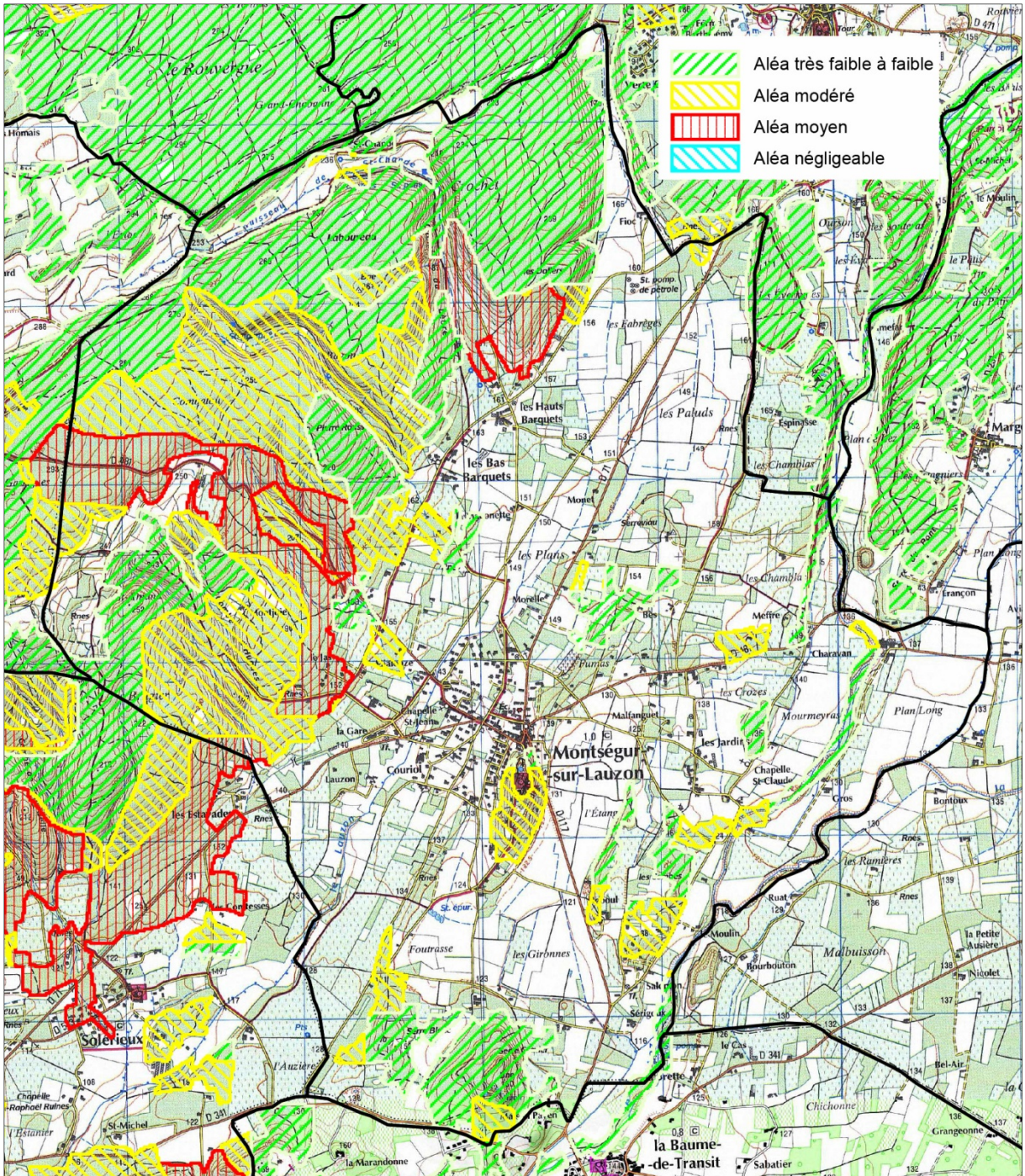
REGLEMENTATION DU DEBROUSSAILLAGE

Devront être respectées les dispositions :

- de la section 2 de l'arrêté préfectoral n°08-0011 du 2 janvier 2008 réglementant l'emploi du feu et le débroussaillage préventif des incendies de forêt.
- du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies, notamment en ce qui concerne les interfaces forêt/habitat : afin de diminuer la vulnérabilité des zones urbaines situés sur les interfaces forêt/habitat, des mesures de prévention devront être appliquées dans les aménagements des zones de contact, que l'on nommera interfaces aménagées : dans une bande d'au moins 10 mètres de large entre les constructions nouvelles et la forêt, le couvert forestier représentera au maximum 20% de la surface de la bande. Les constructions devront être desservies par une voie publique de 5 m de largeur au minimum sans impasse. Les bâtiments devront être desservis par des poteaux incendies normalisés distants de 150 m au maximum de la maison la plus éloignée.

On se reportera au « Guide du débroussaillage réglementaire dans le département de la Drôme », en annexes du dossier de P.L.U.





Les aléas de feux de forêt dans la commune. Source : DDT de la Drôme.



ARTICLE 6 – PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILES

La cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles a été établie pour délimiter les zones sensibles et développer la prévention du risque. Cette cartographie est accessible sur le site internet suivant : www.argiles.fr. Montségur sur Lauzon est concernée par un aléa faible dans la plaine du Lauzon et dans la plaine de Lez (les serres font toutefois exception). Localement, dans les coteaux boisés Ouest où à leur frange, quelques secteurs isolés, loin de l'urbanisation, présentent un aléa moyen.

La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas de contrainte d'urbanisme, mais passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le site [argiles.fr](http://www.argiles.fr). Leur application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage.

ARTICLE 7 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION DEFINI DANS LES ZONES INONDABLES HORS PPRI

Précision : dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Dans les secteurs classés dans les zones inondables situées hors PPRI :

Toute nouvelle construction est interdite.

Toutefois, peuvent être autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée : les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, d'une superficie inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes.
- Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Rem : règles à comparer à celles définies dans le POS.



ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de transport

Dans l'attente des nouvelles règles sur la prise en compte des distances de sécurité par rapport aux canalisations.



ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS CLASSES EN ESPACES BOISES A CONSERVER



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA DROME

ARRETE n°08- 1748

Portant dispense de déclaration de coupe d'arbres en Espace Boisé Classé à Conserver

Le Préfet du département de la Drôme,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- Vu** le Code Forestier et notamment ses articles L.1 à L.10,
- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.130-1 et R.130-1 et suivants relatifs aux espaces boisés et aux déclarations de coupes et abattage d'arbres,
- VU** le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
- Vu** l'arrêté préfectoral n°1298 du 15 février 1979 portant autorisation de coupes par catégories,
- Vu** l'avis favorable de M. le Directeur de la Direction Départementale de l'Équipement en date du 22 février 2008 ;
- Vu** l'avis favorable du président du Centre Régional de la Propriété Forestière de Rhône-Alpes en date du 02 avril 2008,

Considérant que les bois et forêts classés en espaces boisés à conserver ou à protéger par les documents d'urbanisme des communes doivent pouvoir faire l'objet d'une exploitation normale,

Considérant qu'il convient toutefois d'assurer la pérennité de ces espaces boisés classés,

Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARRETE :

Article 1^{er} : Sont dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et relative aux coupes de bois en Espaces Boisés Classés (E.B.C) des documents d'urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

- **Catégorie 1** : Coupes rases de taillis simple parvenu à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets ainsi que les coupes préparant une conversion du taillis en taillis sous futaie ou en futaie.
- **Catégorie 2** : Coupes rases de peuplement de résineux ou de peupleraie artificielle arrivés à maturité sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 3 ans.
- **Catégorie 3** : Coupes d'éclaircie des peuplements feuillus et résineux traités en futaie régulière effectuées à une rotation de 8 ans minimum et prélevant au maximum 30 % du volume sur pied.
- **Catégorie 4** : Coupes de taillis avec réserves (arbres d'avenir) prélevant moins de 50 % des tiges de ces réserves et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Article 2 : Les catégories de coupes visées à l'article 1^{er} ci-dessus ne peuvent être dispensées de la déclaration préalable que si les surfaces parcourues par ces coupes en un an se trouvent inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après ;

- Catégorie 1, 3 et 4 : 10 hectares
- Catégorie 2 : 4 hectares

Ces surfaces s'entendent par propriétaire, que la surface concernée soit d'un seul tenant ou non.

Article 3 : Sont également dispensées de la déclaration préalable prévue par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme les coupes :

- destinées à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- dans les bois et forêts relevant du régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I, du livre 1^{er} du code forestier ;
- dans les bois et forêts où il est fait application d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article L. 8 du code forestier ;
- autorisées au titre des articles R.222-13 à R.222-20 et R.412-2 à R.412-6 du Code Forestier ;
- autorisées en application de l'article 793 du Code Général des Impôts ;

Article 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1^{er} et 3 du présent arrêté, ou mentionnées l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme, restent soumises à déclaration préalable conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

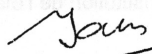
Article 5 : L'arrêté préfectoral du 15 février 1979 portant réglementation d'autorisation de coupes par catégories de forêts dans le département de la Drôme est abrogé.

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux introduit auprès du préfet de la Drôme ou d'un recours contentieux par saisine du Tribunal administratif de GRENOBLE, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture de la Drôme, les sous-préfets des arrondissements de Die et Nyons, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, le Directeur Départemental de l'Equipement, le Directeur de l'agence interdépartementale de l'Office National des Forêts, les maires des communes de la Drôme et le colonel, commandant le groupement de gendarmerie de la Drôme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture, affiché dans toutes les communes du département et dont ampliation sera adressée au président du Centre Régional de la Propriété Forestière et au directeur d'agence de l'Office National des Forêts.

Fait à VALENCE, le 29 AVR. 2008

Le Préfet



Jean-Claude BASTION

ARTICLE 8 – DEFINITIONS

Hauteurs

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale. Pour les bâtiments agricoles, les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux éléments techniques (silos, convoyeurs...).

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques est mesurée à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir).



TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au centre historique dense, constitué de bâtiments qui présentent pour la plupart un intérêt architectural et patrimonial.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UA 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - D'exploitation agricole et forestière,
 - Industriel,
 - De commerce de gros.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes (y compris en façade ou en toiture des constructions).

Article UA 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités de commerces et de services et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².

Article UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination des constructions à usage de commerce ou activités de services en rez-de-chaussée des bâtiments est interdit.
- Le changement de destination des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale en rez-de-chaussée des bâtiments est interdit.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur des constructions devra respecter la moyenne des hauteurs des bâtiments existants adjacents (variation de 1,5 m maximum), à l'exception des volumes secondaires du bâtiment principal et des bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal. La hauteur des bâtiments ne devra pas rompre pas l'harmonie du front de rue qu'il complète ou qu'il prolonge (pas d'effet de créneau prononcé).

La hauteur des Clôtures devra respecter la moyenne des hauteurs des clôtures existantes adjacentes implantés sur le même front de rue. En l'absence de clôture existante adjacente La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

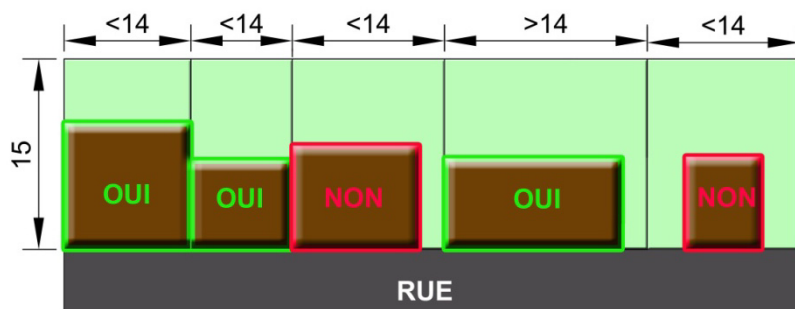
Une façade au moins des bâtiments édifiés dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement doit être implantée :

- soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
 - soit à l'alignement,
- Toutefois :
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul par rapport aux voies internes à l'opération,
 - un bâtiment dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifié pour une faible partie en retrait de l'alignement,
 - les bâtiments mitoyens de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiés pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
 - l'aménagement et l'extension des bâtiments existants et situés en retrait de l'alignement peuvent être autorisés,
 - les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du front bâti en tenant lieu, tout bâtiment doit être édifié en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de longueur, le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales. Il doit alors être prolongé (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) par un mur*, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement :

** La hauteur des Clôtures devra respecter la moyenne des hauteurs des clôtures existantes adjacentes implantés sur le même front de rue. En l'absence de clôture existante adjacente La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.*



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être supérieure ou égale à 4 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul minimum imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

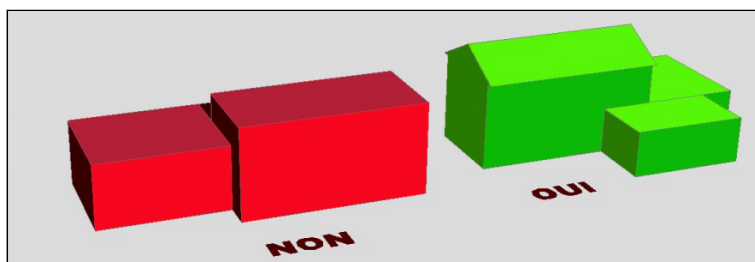
Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - soit en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre). Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique. Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieure (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
 - les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.
- Les toits plats seront impérativement végétalisés.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite, sans contrastes de couleurs importants entre les tuiles.
- **Fenêtres de toit :**
- Les fenêtres de toit de type châssis de toiture sont autorisées seulement si elles sont encadrées dans la toiture. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.

Menuiseries extérieures

- Les volets en « Z » sont interdits.

Cheminées

- Les cheminées devront être en d'aspect mat.

Clôture

Les clôtures en pierres existantes doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur ou d'un muret dont l'aspect sera celui des murs et murets en pierres traditionnels dans la commune (voir exemples en annexes),
- soit d'une haie végétale composée d'essences mélangées locales, de hauteurs et de floraisons diverses. La haie végétale pourra être doublée par un grillage en recul de 1 m au moins par rapport à la haie.
- soit d'un grillage végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes.

Eléments techniques divers

- les échangeurs de climatisation en façade sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur. Ils seront masqués par un capotage à claire voie.

Restauration de bâtiments existants en pierres

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

Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance doivent être conservés.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes doivent être limitées) et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis, décaissements), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de baies en pierre devront être conservés. Dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique et les matériaux de synthèse sont interdits pour ces éléments.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En cas de modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes ou de devantures de commerces, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

En cas de modification des ouvertures, les menuiseries seront adaptées à l'ouverture existante. En rez-de-chaussée, l'aspect de devanture commerciale devra être préservé.

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture). Seules les couleurs chaudes sont autorisées

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Équipement et réseaux

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.



Article UA 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

➤ Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant les fossés et bordures de voies prévus à cet effet pourront recueillir les eaux pluviales, sous réserve de l'accord du gestionnaire. Avant rejet, les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention. Tout ou partie des eaux pluviales pourra également être infiltrée sur le terrain d'assiette de la construction.

➤ **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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

ZONE UB

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire. On distingue le secteur UB1, à assainissement non collectif.

Des secteurs de la zone UB sont soumis :

- à un aléa de feux forêt,
- à un aléa d'inondation (hors emprise du PPRI).

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UB 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - D'exploitation agricole et forestière,
 - Industriel,
 - De commerce de gros,
 - D'entrepôt lorsqu'elles ne sont pas associées à une activité de commerce ou artisanale,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes (y compris en façade ou en toiture des constructions).

Article UB 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**
- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités de commerces et de services et sous réserve que la surface de plancher destinée à l'entrepôt soit inférieure ou égale à 100 m².



Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt :

- il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°08-0012 du 2 janvier 2008 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.
- dans une bande d'au moins 10 mètres de large entre les constructions nouvelles et la forêt, le couvert forestier représentera au maximum de 20% de la surface de la bande. Les constructions devront être desservies par une voie publique de 5 m de largeur au minimum sans impasse. Les bâtiments devront être desservis par des poteaux incendies normalisés distants de 150 m au maximum de la maison la plus éloignée.

Dans les zones inondables reportées aux règlements graphiques autres que celles définies dans le PPRI* :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB, ne peuvent uniquement y être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée : les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, d'une superficie inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes.
- Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

**Dans les zones inondables du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.*

Article UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Zone UB et zone UB1

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,0 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,40.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,

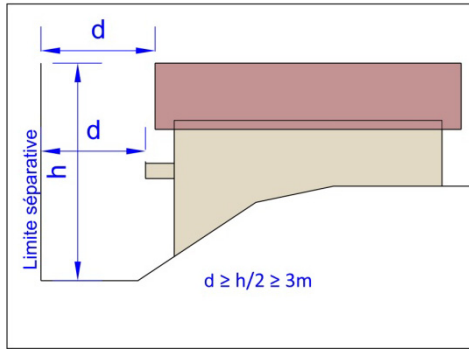
Pour les routes départementales, les constructions devront s'implanter selon les reculs indiqués aux règlements graphiques. En l'absence d'indication portée au plan, les constructions devront être implantées selon un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies.

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.



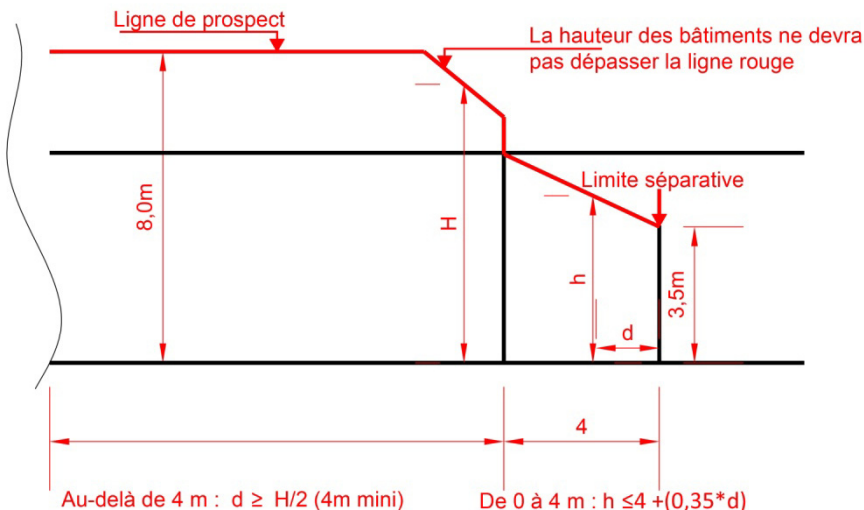
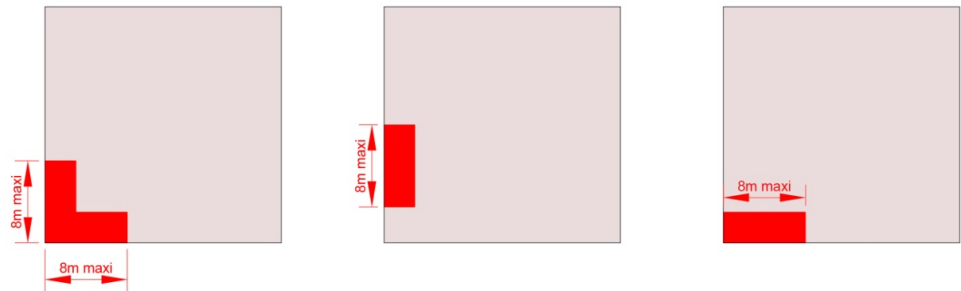
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



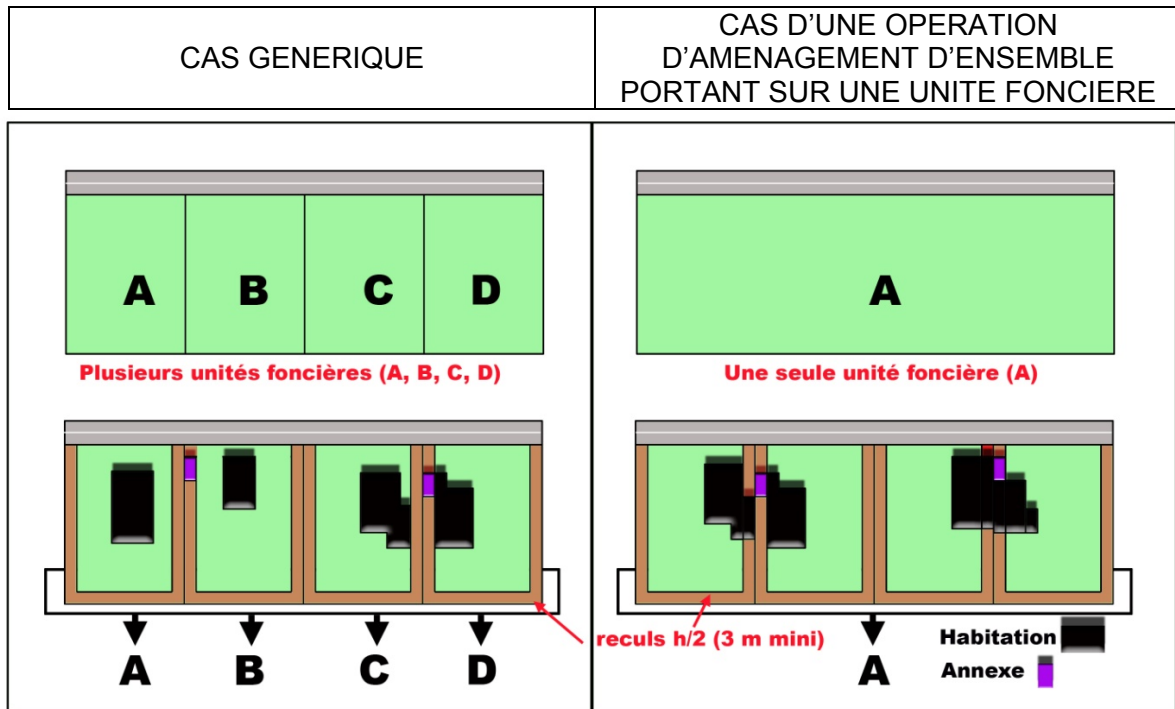
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation communale (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



- En outre, les bâtiments réalisés au sein d'une même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet :



h = hauteur.

A gauche est présenté l'exemple d'unités foncières qui se jouxtent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives selon les règles définies dans l'alinéa précédent (règle de gabarit dessinée).

Ici est présenté l'exemple d'une unité foncière (A), à partir de laquelle et simultanément plusieurs habitations sont construites sur la base d'une division parcellaire interne à l'unité foncière A. Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives internes à l'unité foncière sans application de la règle de gabarit de l'alinéa précédent.

Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,50 m.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

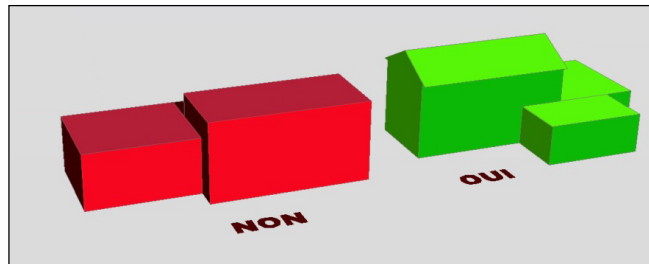
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) et enduits sont autorisées.



Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

Les toits plats seront impérativement végétalisés.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite, sans contrastes de couleurs importants entre les tuiles.

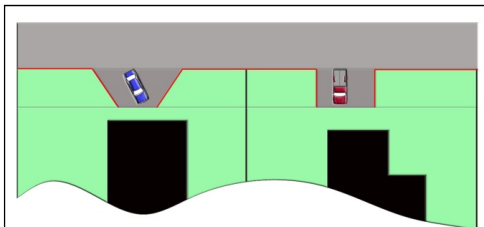
Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires **intégrés** à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur ou d'un muret dont l'aspect sera celui des murs et murets en pierres traditionnels dans la commune (voir exemples en annexes),
- soit d'une haie végétale composée d'essences mélangées locales, de hauteurs et de floraisons diverses. La haie végétale pourra être doublée par un grillage en recul de 1 m au moins par rapport à la haie.
- soit d'un grillage végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes.



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Article UB 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher; 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les hôtels :

- 1 place par chambre.

Pour les restaurants :

- 1 place pour 20 m² de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel

- En plus des places créées pour les chambres, il sera créé 5 places de stationnement par tranche comprise entre 0 et 100 m² de surface de salle de service de restaurant.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Équipement et réseaux

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de la Drôme.

Article UB 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.

- **Eaux usées / Zone UB**
- 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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

- **Eaux usées / Secteur UB1**
- Les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



ZONE UE

Rappel du rapport de présentation : la zone UE est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les installations sportives et de loisirs).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UE 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - D'habitation, sauf exceptions définies à l'article UE 2,
 - Agricole ou forestier,
 - D'artisanat ou de commerce de détail,
 - De commerce de gros,
 - Industriel,
 - Hôtelier,
 - D'entrepôt,
 - Les installations classées soumises à autorisation,
 - L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières.

Article UE 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

Article UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé



Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Non réglementé

Article UE 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

Équipement et réseaux

Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de la Drôme.

Article UE 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on traitera *in situ* un maximum des eaux pluviales (les eaux de toiture au moins) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.



➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



ZONE Ui

Rappel du rapport de présentation : Zone à vocation d'activités économiques. On distingue le secteur Ui1, en assainissement non collectif, dans l'attente du réseau public d'assainissement.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ui 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - D'habitation,
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Hôtelier,
- les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- Les installations classées non nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article Ui 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités de services ou industrielles.
- le commerce est autorisé, sous réserve qu'il soit lié à des activités de services ou industrielles et sous réserve que les surfaces de plancher dédiées au commerce soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités de services ou industrielles et qu'elle soit au moins deux fois inférieures à la surface de plancher à usage d'activités de services ou industrielles.

Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ui 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des bâtiments

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,0 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne d'une hauteur supérieure.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Catégorie	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
3	R.D.71	15 m

Toutefois

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.



Article Ui 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

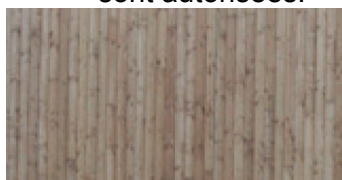
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Traitement des façades

- L'ensemble bâti doit former une unité d'ensemble architectural. Les locaux techniques ou annexes des constructions ne doivent pas se distinguer dans la composition des façades. Ils doivent être intégrés au bâtiment.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois) et l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement sont interdits.
- Les façades arboreront des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Elles pourront aussi afficher un aspect maçonné. Dans ce cas, les matériaux présenteront de préférence un aspect « brut » (béton, pierre...).
- Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.
- Les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.



Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Les toitures

- les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures de couleur blanche ou dans des matériaux réfléchissant sont interdites.

Les enseignes de publicité

- Les enseignes de publicité doivent être intégrées au bâti sans dépasser l'acrotère conformément à la réglementation nationale.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage vert. Le grillage sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne.

Article Ui 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil.

La végétalisation des clôtures est obligatoire. Elle sera réalisée au moyen d'arbres et d'arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Article Ui 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal ou industriel :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher

Pour les entrepôts :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

Équipement et réseaux

Article Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de la Drôme.



Article Ui 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, sous réserve de l'application du règlement sanitaire départemental.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.

➤ **Eaux usées / Zone Ui**

- 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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

➤ **Eaux usées / Secteur Ui1**

- En l'attente du réseau d'assainissement, les eaux usées de toutes occupations et utilisations du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique des sols et conforme aux dispositions définies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



ZONE Ut

Rappel du rapport de présentation : zone destinée à l'hébergement touristique (hôtellerie de plein air notamment) et aux équipements de sports et de loisirs associés à l'hébergement touristique.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article Ut 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - Agricole ou forestier,
 - De commerce de gros,
 - Artisanal et de commerce de détail,
 - De restauration,
 - Industriel,
 - D'entrepôt,
 - De bureaux
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article Ut 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), sous réserve que la surface totale de plancher des HLL soit inférieure ou égale à 450 m². Chiffre à caler sur la surface de HLL déclarée dans le permis d'aménager du camping.
- les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement du camping, sous réserve qu'ils soient implantés dans l'aire dédiée reportée aux règlements graphiques. Les piscines et leurs bâtiments techniques peuvent toutefois être implantés en dehors de cette aire.
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les aires de jeux, les équipements sportifs et de loisirs, les campings, les piscines liés à l'activité d'hébergement touristique.

Article Ut 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.



Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ut 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des bâtiments

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 5 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Dans les autres cas, la hauteur maximale est fixée à 2 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

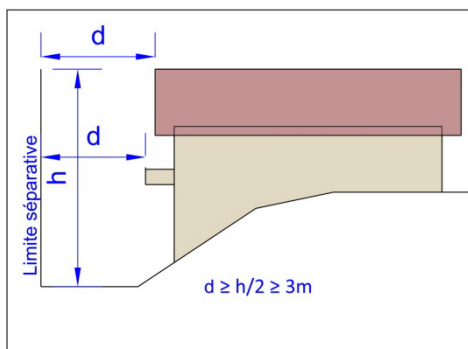
Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à une opération de construction ou de création d'emplacements destinés au camping caravanning ou à l'implantation de HLL.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- Les habitations légères de loisirs pourront s’implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l’opération,
- l’aménagement et l’extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d’intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l’ouvrage pourront s’implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article Ut 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L’aspect extérieur n’est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s’adapter au terrain d’origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d’aspect pierres jointoyées ou enduits.

Façades

Les façades des constructions à usage d’habitation, de bureaux ou de commerce, les Habitations Légère de Loisirs devront présenter un aspect bois sur la plus grande partie de leurs surfaces. Les compositions pierres (ou matériau d’aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d’aspect bois) et enduits sont autorisées, sous réserve que les surfaces d’aspect bois dominent. Les façades pourront être aussi végétalisées.

Clôtures

A l’alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront composées :

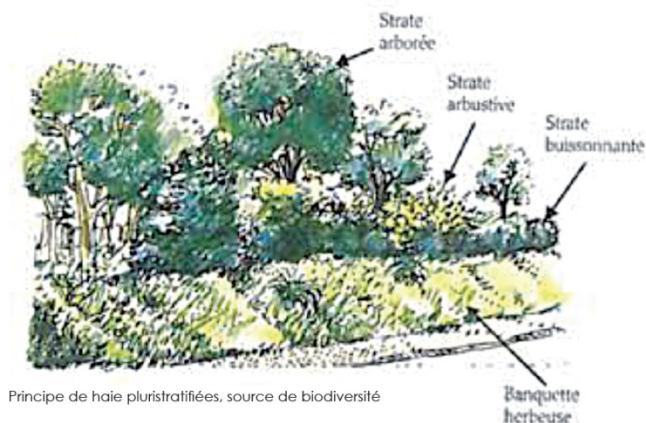
- soit d’un mur ou d’un muret dont l’aspect sera celui des murs et murets en pierres traditionnels dans la commune (voir exemples en annexes),
- soit d’une haie végétale composée d’essences mélangées locales, de hauteurs et de floraisons diverses. La haie végétale pourra être doublée par un grillage en recul de 1 m au moins par rapport à la haie.
- soit d’un grillage végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes.

Article Ut 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Par souci d’intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d’arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémentez les espaces d’accueil, masquer les stockages.

Principe de haies entre les emplacements de camping ou de HLL :





La zone Ut étant partiellement plantée, on s'attachera à préserver un maximum d'arbres.

Article Ut 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum :

Une place par emplacement de camping, caravanning ou de HLL,

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

Équipement et réseaux

Article Ut 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.



Article Ut 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.

- **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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE AUh

Rappel du rapport de présentation : la zone AUh est à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone,
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article AUh 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - D'exploitation agricole et forestière,
 - Industriel,
 - De commerce de gros,
 - De commerce de détail ou artisanal, sauf exceptions définies à l'article AUh2
- D'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration qui ne rentrent pas dans la catégorie des locaux techniques et industriels des administrations publiques
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes (y compris en façade ou en toiture des constructions).

Article AUh 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,

En outre, les constructions à usage artisanal ou commercial sont autorisées si elles ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et si la superficie de plancher destinée à l'activité commerciale et/ou artisanale n'excède pas 100 m².



Article AUh 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUh 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des bâtiments

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres. Cette hauteur est ramenée à 6 m dans la zone AUh de la Truffière.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est la division de l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,50.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Catégorie	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
3	R.D.71	15 m
4	R.D.481	15 m

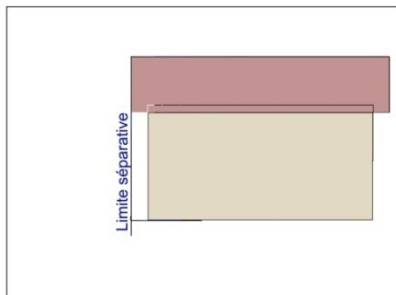
Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



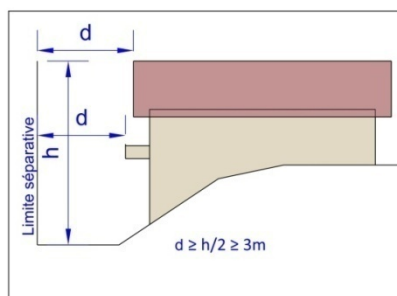
- dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

OU



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

Article AUh 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,50 m.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

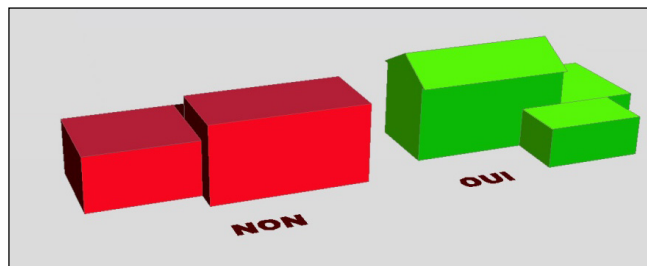


- Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

Les toits plats seront impérativement végétalisés.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite, sans contrastes de couleurs importants entre les tuiles.

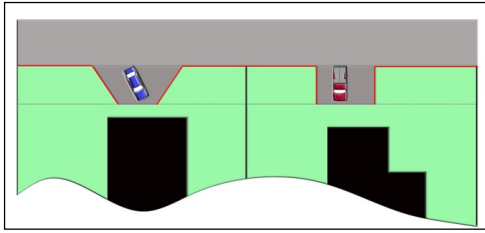
Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires **intégrés** à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur ou d'un muret dont l'aspect sera celui des murs et murets en pierres traditionnels dans la commune (voir exemples en annexes),
- soit d'une haie végétale composée d'essences mélangées locales, de hauteurs et de floraisons diverses. La haie végétale pourra être doublée par un grillage en recul de 1 m au moins par rapport à la haie.
- soit d'un grillage végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes.



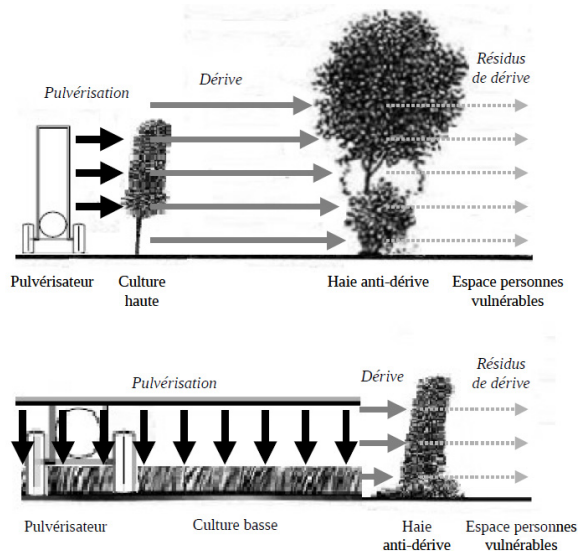
Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Article AUh 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



Article AUh 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...),

Et une place en parking commun de surface pour 2 logements.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

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

Équipement et réseaux

Article AUh 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les modalités d'accès et de desserte des zones AUH devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Article AUh 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des terrains d'assiette des bâtiments seront préférentiellement infiltrées sur les terrains d'assiette par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...). Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des espaces communs (voirie, parkings notamment) et la partie des eaux pluviales non infiltrée sur les terrains d'assiette des bâtiments seront envoyées dans un réseau de type séparatif et interne à la zone vers un ou plusieurs dispositifs de rétention et/ou d'infiltration (bassin, par exemple) suffisamment dimensionné(s) pour ne pas générer de débordement à l'aval de l'exutoire du ou des dispositif(s).



➤ **Eaux usées / Zone AUh**

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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



ZONE AUi

Rappel du rapport de présentation : la zone AUi est à vocation principale d'activités économiques. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone,
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

La zone AUi ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'un fois sa desserte par le réseau public d'assainissement établie.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article AUi 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

- Les constructions à usage :
 - D'habitation,
 - Agricole,
 - Forestier,
 - Hôtelier,
- les stockages non liés à une activité présente dans la zone,
- Les installations classées non nécessaires aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.

Article AUi 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. En outre :

- les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités autorisées dans la zone.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUi1 est conditionnée à sa desserte par le réseau public d'assainissement.



Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à des activités de services ou industrielles,
- le commerce est autorisé, sous réserve qu'il soit lié à des activités de services ou industrielles et sous réserve que les surfaces de plancher dédiées au commerce soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités de services ou industrielles et qu'elle soit au moins deux fois inférieures à la surface de plancher à usage d'activités de services ou industrielles.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes,
- les affouillements et exhaussements de sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'aménagement du site, la réalisation de constructions ou d'infrastructures.
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique.

Article AUi 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUi 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des bâtiments

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

Hauteur des clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne d'une hauteur supérieure.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Catégorie	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
3	R.D.71	15 m



Toutefois

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

Article AUi 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

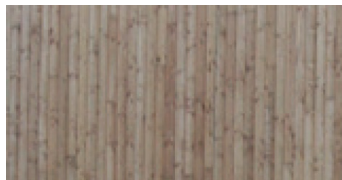
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Traitement des façades

- L'ensemble bâti doit former une unité d'ensemble architectural. Les locaux techniques ou annexes des constructions ne doivent pas se distinguer dans la composition des façades. Ils doivent être intégrés au bâtiment.
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois) et l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement sont interdits.
- Les façades arboreront des bardages d'aspect bois ou d'aspect métallique. Elles pourront aussi afficher un aspect maçonné. Dans ce cas, les matériaux présenteront de préférence un aspect « brut » (béton, pierre...).
- Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles.
- Les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.



Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Les toitures

- les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures de couleur blanche ou dans des matériaux réfléchissant sont interdites.

Les enseignes de publicité

- Les enseignes de publicité doivent être intégrées au bâti sans dépasser l'acrotère conformément à la réglementation nationale.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, réalisées en grillage vert. Le grillage sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne.

Article AUi 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil.

La végétalisation des clôtures est obligatoire. Elle sera réalisée au moyen d'arbres et d'arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

Article AUi 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Les besoins à prendre en compte sont :

Pour les constructions à usage commercial :

- la surface dédiée au stationnement d'un bâtiment à usage commercial pourra être égale à la surface de plancher de ce bâtiment.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher et une place par tranche de 100 m² de surface d'entrepôt.

Pour les entrepôts :

- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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



Équipement et réseaux

Article AUi 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental de la Drôme.

Article AUi 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, sous réserve de l'application du règlement sanitaire départemental.

Assainissement :

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par des dispositifs de stockage.
- **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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

Rappel du rapport de présentation : les zones agricoles sont dites "zones A". Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue le secteur Ap, où pour des raisons de protection du paysage et des espaces de pure production agricole, les bâtiments, (y compris à usage agricole) sont interdits, à l'exception, sous conditions :

- de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes,
 - de la création d'annexes aux habitations,
 - des constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- On distingue également les secteurs At, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'emprise d'activités d'hébergement touristique et dans lesquels des conditions d'aménagement et d'extension de ces activités ont été définies.

Des secteurs de la zone agricole sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

Des secteurs de la zone agricole sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Une partie de la zone agricole se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I du bassin versant du Lez. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone A et du secteur Ap.

Il est rappelé qu'un dossier de P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Par ailleurs, des secteurs de la zone agricole sont soumis :

- à des aléas très faibles à moyen de feux forêt,
- à des risques d'inondations situés en-dehors des zones inondables définies dans le PPRi.

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.



Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Zone A

Les constructions à usage :

- d'exploitation forestière,
- d'habitation (sauf exceptions définies à l'article A2),
- de commerce et d'activités de service,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public,
- d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Secteur Ap

Les constructions à usage :

- agricole, (sauf exceptions définies à l'article A2),
- d'exploitation forestière,
- d'habitation (sauf exceptions définies à l'article A2),
- de commerce et d'activités de service,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public,
- d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Secteur At

- d'exploitation forestière,
- d'habitation (sauf exceptions définies à l'article A2),
- d'artisanat et commerce de détail,
- de commerce de gros,
- de cinéma
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public,
- d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quels qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Article A 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés en zone A

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation. Les emplacements des constructions devront par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation du terrain. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 250 m² de surface de plancher.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 250 m² de surface de plancher (bâti initial+extension),
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.

Sont également autorisés :

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 250 m² de surface de plancher (bâti initial+extension),
- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.



Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

Sont autorisés en secteur At :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'hébergement touristique, sous réserve que l'extension reste inférieure à 100 m² de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Sont autorisés en Secteur Ap

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les édicules et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricoles (borne d'irrigation, station de pompage, station de lavage des outils et engins agricoles touchés par les produits phytosanitaires...),
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 250 m² de surface de plancher (bâti initial+extension),
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.

Sont également autorisés :

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m² et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 250 m² de surface de plancher (bâti initial+extension),
- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.



Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues:

Les affouillements, les exhaussements de sols, les décapages de terre végétale portant sur une superficie supérieure ou égale à 500 m² sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si l'affouillement ou l'exhaussement de sol ou si le décapage de terre végétale compromettent la fonctionnalité écologique du terrain d'assiette (perméabilité de la faune (mammifères, reptiles, amphibiens)).

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole (et exception faite de celles interdites en zone humide) sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt :

- il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°08-0012 du 2 janvier 2008 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.
- dans une bande d'au moins 10 mètres de large entre les constructions nouvelles et la forêt, le couvert forestier représentera au maximum de 20% de la surface de la bande. Les constructions devront être desservies par une voie publique de 5 m de largeur au minimum sans impasse. Les bâtiments devront être desservis par des poteaux incendies normalisés distants de 150 m au maximum de la maison la plus éloignée.

Dans les zones inondables reportées aux règlements graphiques autres que celles définies dans le PPRI* :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole, ne peuvent uniquement y être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée : les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, d'une superficie inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes.



- Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
 - Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- *Dans les zones inondables du PPRi, c'est le règlement du PPRi qui s'applique.*

Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des bâtiments

Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,5 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 4 m.

Hauteur des clôtures non agricoles

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

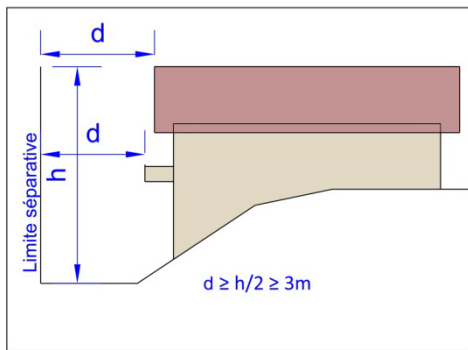
Catégorie	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
3	R.D.71	15 m
4	R.D.481	15 m



Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constructions à usage d'habitation

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,50 m.

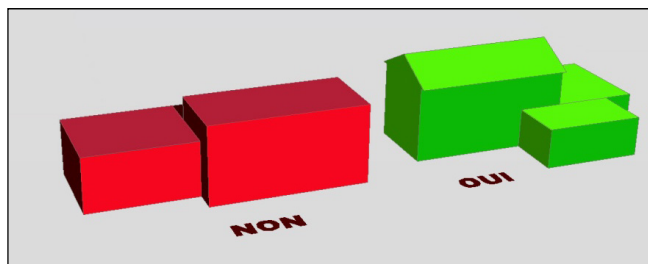
Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) et enduits sont autorisées.

Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

Les toits plats seront impérativement végétalisés.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite, sans contrastes de couleurs importants entre les tuiles.

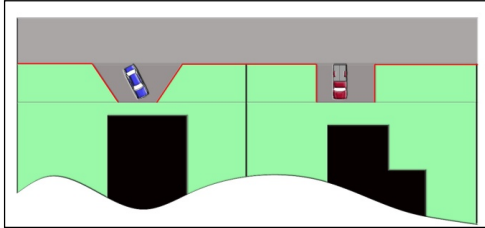
Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires **intégrés** à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

Les clôtures seront être composées :

- soit d'un mur ou d'un muret dont l'aspect (matériaux et structure) sera celui des murs et murets en pierres traditionnels dans la commune (voir exemples en annexes),
- soit d'une haie végétale composée d'essences mélangées locales, de hauteurs et de floraisons diverses. La haie végétale pourra être doublée par un grillage en recul de 1 m au moins par rapport à la haie.



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 × 15 cm. Les murs sont interdits.

Restauration de bâtiments existants en pierres

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

Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance doivent être conservés.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes) doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis, décaissements), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de fenêtre en pierre devront être conservés.



Les nouvelles ouvertures seront interdites, à l'exception de la réouverture d'anciennes fenêtres qui avaient été fermées, dans ce cas les encadrements devront également être constitués en pierre de taille. Toutefois, dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique et les matériaux de synthèse sont interdits pour ces éléments.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En cas de modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale. En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Enseignes

Elles sont interdites.

Bâtiments d'exploitation agricoles

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication de volumes disparates est proscrite.

Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées devront :
 - Soit être enduites, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits.
 - Soit présenter un aspect « brut des matériaux » (béton, pierre...).
- Les constructions en bois sont autorisées. Les bardages d'aspect bois présenteront des teintes naturelles :





Exemple de bardage naturel.

- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Les compositions en façades sont autorisées (bois / façades maçonnées enduites / présentant des matériaux d'aspect brut...).

Toitures

- Les pentes de toit devront être inférieures ou égales à 30 % sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,

Panneaux solaires

- L'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquet seront de préférence réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins).

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés.

Article A 7 - Stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Équipement et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Départemental de la Drôme.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les eaux pluviales seront rejetées vers un exutoire naturel.

➤ **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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).



Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :
Non réglementé.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

Rappel du rapport de présentation : il s'agit des zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

Des secteurs de la zone naturelle sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Des secteurs de la zone naturelle sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides et leurs zones fonctionnelles.

Une partie de la zone naturelle se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I du bassin versant du Lez. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone naturelle.

Il est rappelé qu'un dossier de P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Par ailleurs, des secteurs de la zone naturelle sont soumis :

- à des aléas très faibles à moyen de feux forêt,
- à des risques d'inondations situés en-dehors des zones inondables définies dans le PPRi.

Dans le présent règlement, les règles relatives à la prise en compte des risques ne traitent que des prescriptions d'urbanisme. D'autres prescriptions non précisées dans le règlement, prenant la forme de règles de construction notamment, sont susceptibles de venir les compléter lors de l'instruction des demandes d'urbanisme (PC, CU, etc.).

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.



Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

Zone N

Les constructions à usage :

- d'exploitation agricole,
- d'habitation (sauf exceptions définies à l'article N2),
- de commerce et d'activités de service,
- de bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques,
- d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- de salles d'art et de spectacles,
- d'équipements sportifs,
- d'autres équipements recevant du public,
- d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

En zones humides sont en outre interdits :

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Article N 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments.

Sont également autorisés :

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m². La surface de plancher totale après extension limitée ne pourra dans tous les cas pas dépasser 250 m².



- Les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes.

Sous réserve, pour les trois alinéas ci-dessus :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues:

Les affouillements, les exhaussements de sols, les décapages de terre végétale portant sur une superficie supérieure ou égale à 500 m² sont soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Cette autorisation pourra être refusée si l'affouillement ou l'exhaussement de sol ou si le décapage de terre végétale compromettent la fonctionnalité écologique du terrain d'assiette (perméabilité de la faune (mammifères, reptiles, amphibiens)).

Dans les zones fonctionnelles des zones humides et dans les zones humides

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle (et exception faite de celles interdites en zone humide) sont admises à condition de ne pas assécher de zone humide, en restituant l'eau au milieu en quantité et en qualité.

Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt :

- il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°08-0012 du 2 janvier 2008 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.
- dans une bande d'au moins 10 mètres de large entre les constructions nouvelles et la forêt, le couvert forestier représentera au maximum de 20% de la surface de la bande. Les constructions devront être desservies par une voie publique de 5 m de largeur au minimum sans impasse. Les bâtiments devront être desservis par des poteaux incendies normalisés distants de 150 m au maximum de la maison la plus éloignée.

Dans les zones inondables reportées aux règlements graphiques autres que celles définies dans le PPRI* :

Nonobstant les occupations et utilisations du sol autorisées en zone agricole, ne peuvent uniquement y être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux :

- sous réserve qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée : les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures.
- sous réserve d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
 - les extensions limitées qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité,
 - la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en secteur d'aléa fort ou moyen, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.



- sous réserve qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée : les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation, d'une superficie inférieure à 20m², ainsi que les bassins et les piscines non couvertes et liés à des habitations existantes.
- Les travaux et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

**Dans les zones inondables du PPRi, c'est le règlement du PPRi qui s'applique.*

Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs des bâtiments

Non réglementé.

Hauteurs des clôtures non agricoles

La hauteur maximale est fixée 2 m.

Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

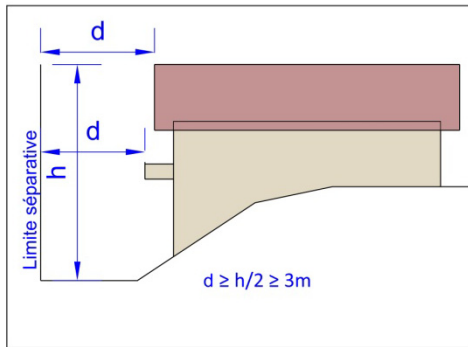
- 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Catégorie	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
3	R.D.71	15 m
4	R.D.481	15 m

Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.





La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constructions à usage d'habitation

L'aspect extérieur des constructions n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,50 m.

Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

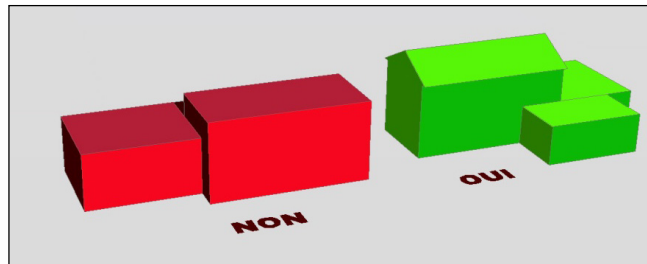
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - Soit revêtues d'un enduit. Seules les couleurs chaudes sont autorisées, dans les nuances Jaunes-ocres-beiges. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - Soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre,
 - Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) et enduits sont autorisées.



Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
 - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
 - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins, (les toits terrasses et les toits à un pan devant présenter par ailleurs une hauteur inférieure au toit à pans le plus haut).
 - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

Les toits plats seront impérativement végétalisés.



Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats, les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite, sans contrastes de couleurs importants entre les tuiles.

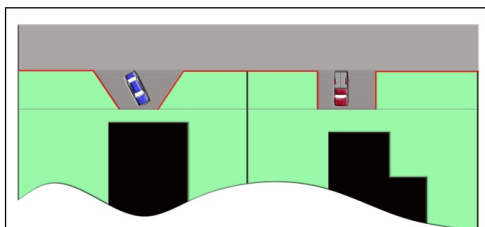
Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires **intégrés** à la toiture (et non posés sur la toiture) est autorisée.

Clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront composées :

- soit d'un mur ou d'un muret dont l'aspect sera celui des murs et murets en pierres traditionnels dans la commune (voir exemples en annexes),
- soit d'une haie végétale composée d'essences mélangées locales, de hauteurs et de floraisons diverses. La haie végétale pourra être doublée par un grillage en recul de 1 m au moins par rapport à la haie.
- soit d'un grillage végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes.



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 x 15 cm. Les murs sont interdits.

Restauration de bâtiments existants en pierres

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

Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

Implantation, volumétrie

Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. Le volume et l'ordonnance doivent être conservés.

Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes) doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis, décaissements), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée).

A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

Les encadrements de fenêtre en pierre devront être conservés.

Les nouvelles ouvertures seront interdites, à l'exception de la réouverture d'anciennes fenêtres qui avaient été fermées, dans ce cas les encadrements devront également être constitués en pierre de taille. Toutefois, dans le cas où les nécessités fonctionnelles imposent des créations d'ouvertures nouvelles, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice. Dans ce cas, sauf situation particulière dûment motivée par une analyse typologique et architecturale détaillée, on privilégiera des interventions contemporaines sobres, sous réserve qu'elles respectent l'esprit du bâtiment ou du corps de bâtiment concerné.

Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique et les matériaux de synthèse sont interdits pour ces éléments.

Menuiseries, occultations

Dans la mesure du possible, les menuiseries existantes sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. En cas de modifications d'ouvertures existantes (réduction de portes, transformation en panneau vitré pour de l'habitat ou une fonction tertiaire, murage, etc.), la transformation doit respecter la dimension initiale.



En aucun cas, le recours à des produits ou à des formats standardisés ne peut être invoqué pour justifier la modification d'une ouverture (dimension, linteau, jambage ou appui).

Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).

Enseignes

Elles sont interdites.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés.

Article N 7 - Stationnement

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Équipement et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

La création d'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Départemental de la Drôme.



Article N 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Lorsque l'alimentation en eau potable ne peut s'effectuer via le réseau public, elle peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers. Dans ces cas de figure, les installations devront être conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement :

➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les eaux pluviales seront rejetées vers un exutoire naturel.

➤ **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 est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

