

# Plan Local d'Urbanisme



**UCHAUX**

**- Modification n°1 -**

## 3. Règlement modifié

Extrait règlement :  
Zone AUb et article 11

Approbation : 17/06/2016

Modification 1 :

**BEAUR**

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

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

*avril 21*  
5.21.104

## **ZONE AUb**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

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

**La zone AUb correspond aux extensions futures des hameaux de la Galle et de la Mastre et des Farjons.**

Elle comporte un sous-secteur particulier :

- le **secteur AUbt** réservé à des constructions à vocation touristique **ou à vocation sanitaire ou sportive**.

**La zone est concernée par des secteurs** définis au titre du 4° du II de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme **et qui imposent un pourcentage minimum de logements définis à l'article 2 du présent règlement de la zone AUb. Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques du PLU.**

**La zone AUb est en partie concernée :**

- **par le Plan de prévention des risques incendie de forêt du massif d'Uchaux.** Dans les secteurs concernés **se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF** (en annexe au présent P.L.U.), **dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.**

- **par des secteurs à risque d'inondation**, représentés au document graphique du P.L.U. par des trames spécifiques et **soumis aux prescriptions particulières figurant au Titre II du présent règlement et qui s'appliquent en plus du règlement de la zone**

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

### **ARTICLE AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes et de camping car ;
- l'aménagement de terrains de campings, caravanings et camping car ;
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les constructions industrielles, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux,
- les constructions agricoles.

En outre, dans les secteurs concernés par un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

## ARTICLE AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes et piscine.
- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

### **2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

**2.1) -** Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions doivent **s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble** portant sur l'ensemble de chaque secteur **AUb1 ou AUb2**.
- **Dans le secteur AUbt les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires (notamment le réseau d'assainissement collectif).**
- Ces opérations d'ensemble **ou de construction** doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement et de programmation** (Pièce 2b du PLU).
- En outre, l'aménagement devra respecter les servitudes imposées au titre du 4° du II de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :
  - Dans les secteurs AUb Centre et Est de la Galle, les programmes de logements devront comporter au moins 20% de logements locatifs et 20% de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (qui pourront être les mêmes) ;
  - En outre, dans le secteur AUb Est de la Galle, au moins 40% des logements de ce secteur devront être des logements de type maisons de village groupées ;

**2.2) -** Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

#### **Dans l'ensemble de la zone AUb, à l'exception du secteur AUbt :**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - d'équipements d'intérêt collectif,
  - artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

**Dans le secteur AUbt :**

- Les constructions suivantes à condition de présenter un intérêt touristique **ou une vocation sanitaire ou sportive** :
  - d'hébergement hôtelier,
  - d'équipements d'intérêt collectif,
  - de bureau,
  - artisanal et de commerce à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Un logement de fonction peut en outre être autorisé, à condition qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activité.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;

**Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :**

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

**Secteurs de risques inondation :**

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions figurant au chapitre 1 du titre II du présent règlement.

**ARTICLE AUb 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****Accès :**

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera dans la mesure du possible une surface dégagée sur une longueur d'au moins 6 m à partir de la chaussée de la voie publique.

**Voiries :**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, la sécurité civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.) de faire demi-tour.

## **Article 11 commun à l'ensemble des zones**

Nota : Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux serres agricoles.

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

L'aspect extérieur des constructions et clôtures de constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement, devra faire l'objet d'un traitement harmonisé à l'échelle de l'opération, sans que ce traitement soit forcément identique.

### **1 – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

#### **a) Implantation :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

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

Sauf exhaussement du sol de l'ensemble de l'unité foncière support de la construction au niveau des terrains voisins, les constructions sur butte sont interdites.

#### **b) Orientations :**

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

#### **c) Volumes :**

Les constructions seront de conception et de formes simples. Pour les constructions à usage d'habitation, elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum, de base rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Les pans coupés sont proscrits.

### **2 - Aspect général et façades**

- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, fausses pierres..., sont interdites.
- Les couleurs tranchant sur la tonalité environnante : couleurs vives, saturées et brillantes notamment) sont interdites. Des couleurs mates devront être utilisées de préférence.
- Les murs séparatifs et murs aveugles doivent être conçus dans les mêmes matériaux que les façades.
- Les enduits de finition doivent être de couleur neutre et réalisés avec un mortier bâtard (sable + chaux + ciment blanc) et être de préférence grattés ou talochés lisse.

- L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...
- Les volets seront de couleur monochrome.

### 3 – Ouvertures

**Pour les constructions à usage d'habitation**, les ouvertures devront être plus hautes que larges. A l'exception des baies de passage, le rapport de la hauteur sur la largeur des ouvertures doit être supérieur ou égal à 1,35.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de conception contemporaine présentant un projet architectural de qualité.

Les huisseries extérieures en PVC et les volets roulants pourront être tolérés à condition d'une bonne intégration au projet architectural de la construction.

### 4 – Toitures

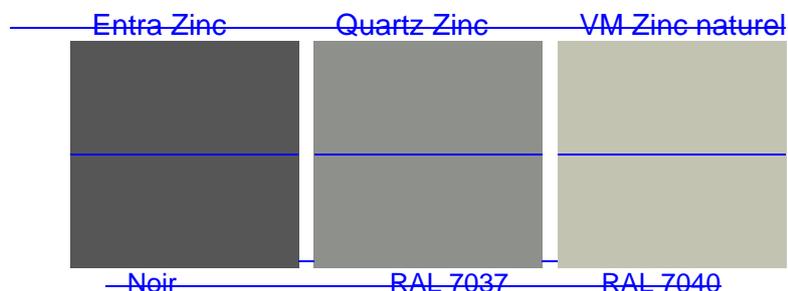
**Pour les constructions à usage d'habitation**, ~~à l'exception des annexes inférieures à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :~~

- les pentes de toiture seront comprises entre ~~27-15~~ et 30 %, elles seront parallèles pour tous les volumes.
- les génoises seront réalisées à l'ancienne, avec deux rangs de tuiles, les génoises préfabriquées sont proscrites.
- les ouvertures sont admises dans le plan du toit.

#### Matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation

Pour les toitures ~~qui ne sont pas traitées en toitures terrasses~~, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire, rives rondes ;
- ~~les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc – la gamme de couleur est imposée selon le nuancier :~~



~~Pour des constructions intégrant les normes de la Haute qualité environnementale d~~ Des toitures **végétalisées dérogeant à ces règles** seront admises (~~type toiture végétalisée, toiture terrasse...~~), à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement au projet architectural d'ensemble de la construction.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

Détails de couverture :

- Ne pas introduire d'éléments étrangers à l'architecture locale (chiens assis, etc.....).
- Se référer aux pratiques et savoir-faire traditionnels et locaux.

#### **Pour les autres constructions (agricole, artisanal, ...) :**

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent être intégrés dans la pente du toit, sans effet de surélévation ou de rupture de pente.

### **5 – Annexes**

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes des habitations avec bardage bois ou en bois sont autorisées. Les annexes des habitations avec bardage métallique sont interdites ;

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

Les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront limitées à 1,6 mètre de hauteur par rapport au niveau du domaine « public » et seront réalisées selon deux modèles possibles :

1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale plantée en quinconce.

2- Les clôtures **semi** bâties : construction d'un mur bahut **de 0,60 m de hauteur maximum** qui peut être surmonté d'une serrurerie ou d'un grillage simple de couleur sombre.

Le mur **bahut** sera enduit de la même façon que les façades de la construction principale.

En bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Les clôtures doivent être de conception simple.

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

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les murs de clôture ne doivent en aucun cas faire barrage à l'écoulement des eaux de ruissellement ou de crues.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales variées.