

ZONE N

Il s'agit de 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.

Certains secteurs de la zone naturelle (reporté sur les règlements graphiques par une trame spécifique) sont soumis :

- à un risque de feux de forêt,
- au risque technologique lié aux conduites de transport de matières dangereuses, pour lesquels les gestionnaires ont défini plusieurs zones de dangers par rapport à l'axe des ouvrages (voir article 7 des dispositions générales du présent règlement).

On distingue :

- les secteurs Nh, où l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et les annexes aux constructions existantes sont autorisés sous conditions.
- les secteurs Nhi, soumis au un risque d'inondation de la Galaure (il s'agit de secteurs Nh situés hors du périmètre du P.P.R.I.),
- Le secteur Nj, qui correspond à l'emprise des jardins communaux.
- le secteur NL, qui correspond à la base de loisirs des Vernets et aux équipements publics de sports et de loisirs de la rue du Stade.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

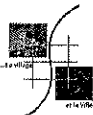
Une partie de la zone naturelle se situe dans P.P.R.I de la Galaure approuvé le 15/03/2004. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, nonobstant 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.

Zone N

Les constructions à usage :

- De bureaux,
- De commerce,
- Agricole,
- D'habitation,
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.



Secteur Nh. Sont interdites :

Les constructions à usage :

- De bureaux, sauf exception définie à l'article N2 pour le secteur Nh,
- De commerce,
- Agricole,
- D'habitation, sauf exception définie à l'article N2 pour le secteur Nh,
- Industriel,
- Artisanal, sauf exception définie à l'article N2 pour le secteur Nh,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur Nj

Les constructions à usage :

- De bureaux,
- De commerce,
- Agricole, sauf exception définie à l'article N2 pour le secteur Nj,
- D'habitation,
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.

Secteur NL

Les constructions à usage :

- De bureaux,
- De commerce,
- Agricole,
- D'habitation, sauf exception définie à l'article N 2
- Industriel,
- Artisanal,
- Hôtelier,
- D'entrepôt,
- Les exploitations, l'ouverture et l'extension de carrières.

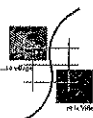
Prise en compte du risque inondation dans les secteurs Nhi des gorges de la Galaure, soumis à risque d'inondation :

Tout bâtiment nouveau est interdit,

- Le changement de destination des constructions existantes en rez-de-chaussée est interdit,
- L'extension des constructions existantes est interdite si elle génère une augmentation de l'emprise au sol.

Prise en compte du risque technologique lié aux ouvrages de transport de matières dangereuses :

Dans les zones de dangers définies de part et d'autre de l'axe des ouvrages de transport de matières dangereuses reportées sur le règlement graphique, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol définies à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.



Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Une partie de la zone naturelle se situe dans P.P.R.I de la Galaure approuvé le 15/03/2004. 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. 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.

Sont autorisés en zone N :

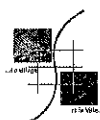
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve qu'ils soient liés à des travaux de constructions, de réseaux ou d'infrastructures autorisés dans la zone.
-

Sont autorisés en secteur Nh (hors secteurs Nh des gorges de la Galaure soumis à risque d'inondation) :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes,
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :
 - L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des constructions à usage d'habitation, hôtelier, de bureau ou artisanal existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - les annexes non accolées aux habitations existantes (ce qui comprend les piscines, les garages et les abris de jardin notamment), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher (hors piscines dont la superficie n'est pas limitée).

Sont autorisés dans les secteurs Nhi soumis au risque d'inondation de la Galaure:

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, de bureau ou artisanal existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension), sous réserve de ne pas accroître l'emprise au sol des bâtiments.



Sont autorisés dans le secteur Nj :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole,
- Les systèmes de récupération d'eau pluviale.
- Les abris de jardin, sous réserve de transparence hydraulique et sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure à 10 m².
- Les clôtures sont autorisées sous réserve de transparence hydraulique.

Sont autorisés dans le secteur NL :

- les constructions, ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'aménagement sans changement de destination et l'extension des constructions existantes,
- les aires de jeux ouvertes au public et leurs annexes,
- les aires de stationnement,
- les équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes.

Zone N, secteurs Nh, Nhi et NL :

L'implantation de panneaux solaires en toiture des bâtiments est autorisée. Les panneaux solaires au sol doivent être implantés à proximité immédiate d'un bâtiment existant et la surface au sol de l'installation doit être inférieure ou égale à 100 m².

Prise en compte du risque incendie :

Dans les zones soumises à un aléa de feux de forêt, les constructions devront être isolées de la forêt par une bande d'au moins 10 mètres de large inconstructible. Dans cette bande, 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

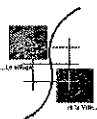
Article N 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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 application de l'article 682 du Code civil. 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'accès nouveaux sur les routes départementales est soumise à l'accord du Conseil Général du Drôme.

Article N 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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.

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 dans le réseau public d'eaux pluviales (y compris les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, sous réserve de l'accord du gestionnaire).

➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial 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).

Article N 5 - superficie minimale des terrains constructibles

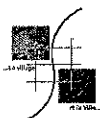
Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées, la taille et la forme des parcelles devront permettre la mise en place d'un système d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique des sols et conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Article N 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront respecter les marges de reculs définies au plan. En l'absence d'indication portée au plan :

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 100 m de l'axe de l'A7,
- Toutefois :
- Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,



- les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les réseaux d'intérêt public.
- Par ailleurs, la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

- Concernant la R.D 51 et la R.D. 312, les reculs minimums par rapport à l'axe sont :

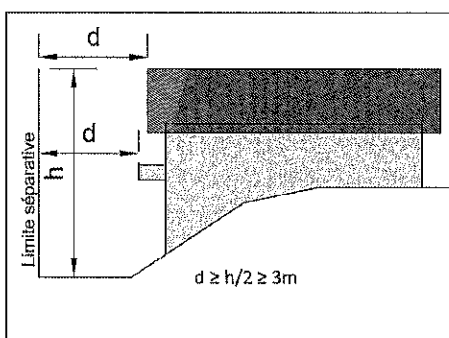
Catégorie	RD	largeurs de Plates-formes	Marges de recul habitations	Marge de recul des autres constructions
2 ^{ème}	RD 51 à l'Ouest du carrefour avec RD 112	11,00	25 m	15 m
3 ^{ème}	RD 51 à l'Est du carrefour RD 112	9,50	25 m	15 m
4 ^{ème}	RD 312	9,50	15 m	10 m

- Concernant les voies communales : les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

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.
- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

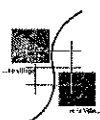
Article N 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



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.
- la réfection 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.



Article N 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article N 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol à son aplomb. La hauteur est mesurée :

- à partir du terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- à partir du terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. Dans le secteur NL, La hauteur maximale des Habitations Légères de Loisirs est fixée à 3,5 mètres.

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

Article N 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ouvrage 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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

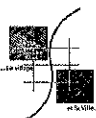
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Adaptation au terrain

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

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 seront :
 - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
 - soit en pierres apparentes, (ou matériau d'aspect similaire à la pierre),



- Les constructions en bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique :



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- 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 supérieures 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,
 - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
 - dans le cas de toits plats.

Couvertures de toitures

- Les couleurs de toits seront dans les tons brun-rouge, terre cuite ou ardoise, sauf pour les toits plats les toits végétalisés et dans le cas de bâtiments existants, où la couleur de la toiture pourra être maintenue dans les réfections ou les extensions.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Clôtures

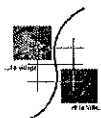
Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

Nonobstant les règles d'aspect extérieur des clôtures déclinées ci-après, il est rappelé que dans les zones à risques identifiées dans le P.P.R.I. la transparence hydraulique des clôtures est imposée.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale d'un mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.



En limite séparative comme à l'alignement des voies et emprises publiques :

- en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

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...).

Article N 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Article N 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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 haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

