

---

## ZONE AU

---

Cette zone est insuffisamment équipée pour accueillir des bâtiments. Ses conditions d'urbanisation et ses modalités d'équipement seront définies par des études spécifiques qui feront l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

---

### *Rappel*

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### *Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

---

Une partie de la zone AU 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 AU.

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.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article AU 2.

---

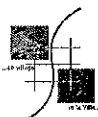
### *Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

---

Une partie de la zone AU 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 AU.

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.

Les ouvrages techniques et installations 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 aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.



## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

### ***Article AU 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

Non réglementé.

### ***Article AU 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***

---

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

### ***Article AU 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

---

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

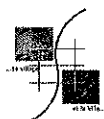
Toutefois :

- 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.

### ***Article AU 8 à AU 16***

---

Non réglementés.



---

## ZONE AUH

---

Zone A Urbaniser 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 réserves du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Dans un objectif de mixité sociale, dans chacune des zones AUh repérées sur le règlement graphique par une trame spécifique est imposé dans les programmes de logements au moins 30 % de logements locatifs aidés et au moins 10 % de logements en accession sociale à la propriété, dans la limite toutefois du nombre maximum de logements pouvant bénéficier des aides de l'Etat.

---

### *Rappels*

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

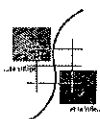
### *Article AUh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*

---

Une partie de la zone AUh 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 AUh.

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.

- Les constructions à usage :
  - Agricole,
  - Forestier,
  - Artisanal,
  - Industriel,
  - Commercial,
  - Hôtelier,
  - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration 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 AUh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Une partie de la zone AUh 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 AUh.

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.

**Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve que le programme de logements comporte au moins 30 % de logements locatifs aidés et au moins 10% de logements en accession sociale à la propriété, dans la limite toutefois du nombre maximum de logements pouvant bénéficier des aides de l'Etat.**

**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,
- 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 aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

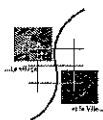
## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article AUh 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.



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.**

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

#### ***Article AUh 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, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement :

###### ➤ **Eaux pluviales :**

Un réseau de type séparatif et interne à la zone sera réalisé pour diriger les eaux pluviales 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). Préalablement au rejet dans ce réseau et en fonction des possibilités des terrains d'assiette des bâtiments, on infiltrera sur ces terrains d'assiette un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toitures) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...).

Dans la zone AUh de Prés Nouveaux, la capacité de débit du fossé de collecte des eaux pluviales existant devra à minima être préservée :

- soit par maintien du fossé actuel,
- soit par la création de fossés et de canalisations nouveaux.

###### ➤ **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.

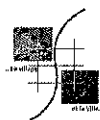
##### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

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.

#### ***Article AUh 5 - superficie minimale des terrains constructibles***

---

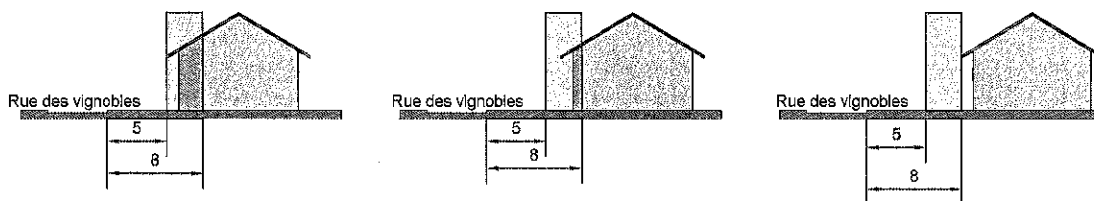
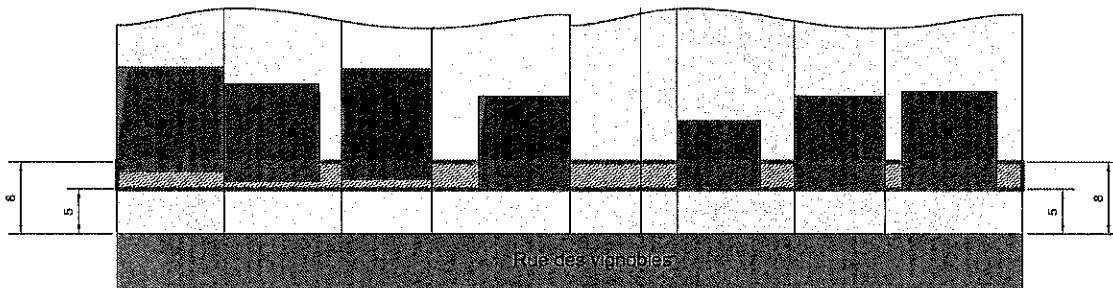
Non réglementé.



## **Article AUh 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Implantations par rapport à la rue des Vignobles :**

- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, tout point de la façade la plus proche de l'alignement devra se situer à 5 mètres au moins et à 8 mètres au plus de l'alignement :



Implantation la plus proche possible de la rue au regard de la règle	Implantation « intermédiaire » possible au regard de la règle	Implantation la plus éloignée possible de la rue au regard de la règle
--	---	--

### **Implantations par rapport à la rue de la Liberté :**

- Dans une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la rue ou avec un recul, qui sera inférieur ou égal à 5 m de l'alignement.

### **Implantations par rapport à la rue Michel Andréas :**

- Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement.

### **Implantations par rapport aux autres voies et emprises publiques :**

- Les bâtiments pourront être implantés à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou des voies internes à une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 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.

### **Article AUh 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**Les constructions 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 3 m.

**En bordure de la rue de la Liberté.** Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement, les bâtiments doivent être édifiés d'une limite séparative latérale à l'autre de leur terrain d'assiette, sauf lorsque cette limite latérale coïncide avec une limite de la zone AUh ou avec une voie ou un espace commun propre à l'opération d'aménagement d'ensemble.

**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,
- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

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

---

Non réglementé.

### **Article AUh 9 - emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **Article AUh 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.

**Hauteur maximale :**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 13 m pour les bâtiments en façade de la rue de la Liberté.

**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 AUh 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 :

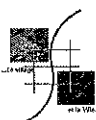


*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

- 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 ou sur le terrain d'assiette de la construction 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.

**A l'alignement des voies et emprises publiques**, 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 limites séparatives**, 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,
- soit d'un mur 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).

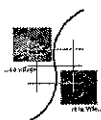
### **Toutefois :**

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 AUh 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

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

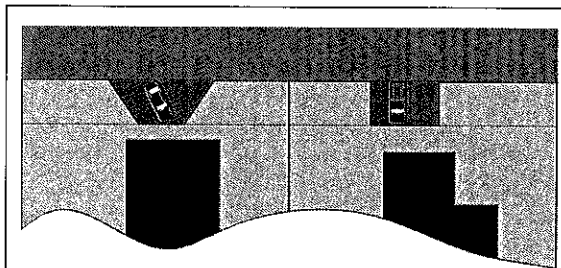


**Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

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

Parmi les places de stationnement requises, une au moins devra être couverte.

En plus des places de stationnement demandées ci-dessus, une place au moins devra être en parking privatif non clos :



*Principe de parking privatif non clos*

- Et une place en parking commun de surface pour 3 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 ou de services :**

- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

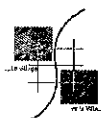
Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

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.

**SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

