

Département de la Drôme



M MODIFICATION PLU LORIOL-SUR-DROME

2- Pièce écrite modifiée

- Extrait du règlement modifié : zone A

Juillet 2024

BEAUR

Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juil.-24
5.24.110

ZONE A

Caractéristiques de la zone

Zone d'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone comprend :

--- un secteur **Ae**, lié à la présence d'activités économiques autre qu'agricole,

- un secteur **Aenr**, où les installations de production d'énergie photovoltaïque au sol sont autorisées

--- un secteur **Ap** protégé, lié aux caractéristiques paysagères du secteur

La zone agricole est concernée par une trame (croix de couleur verte) qui signale l'existence d'une carrière.

La zone est concernée par des risques d'inondation et par les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du puits de captage de la Négociale (cf dispositions générales et plan des risques)

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

Esprit de la règle

L'économie, pivot du développement local

Cette zone répond aux objectifs suivants du PADD :

--- Soutenir l'activité agricole (orientation n°4)

--- Maintenir et privilégier les qualités paysagères du territoire (orientation n°5)

Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1-1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

- toutes les occupations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2
- toute construction neuve et installation dans le secteur Ap

Dans les secteurs V, B, R1, R1s, R2, R2s et R3 impactés par le risque inondation et représenté par des aplats de couleurs verte, bleue, rouge foncé, rouge moyen et rouge clair sur le document graphique (plan des risques) sont interdites :

- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise et les bâtiments de secours, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- l'édification de clôtures type mur bahut,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

Dans les secteurs B, R1 ; R1s, R2, R2s et R3 représentés sur le document graphique (plan des risques) par des aplats de couleurs bleue, rouge foncé, rouge moyen et rouge clair et impactés par le risque inondation, sont interdites toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles autorisées à l'article 1-2 et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

1-2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sont admis sous réserve d'être situé dans l'ensemble de la zone A et sous réserve d'être situés dans le périmètre de la concession hydroélectrique, toutes constructions, installations y compris classées, aménagements nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien des ouvrages de la concession du Rhône, sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels, notamment par comblement des zones humides et de faire l'objet d'une évaluation d'incidence lorsqu'elle s'impose (art L414-4 et R414-19 du code de l'environnement)

Sont admis sous réserve d'être situés dans la zone A à l'exception des secteurs Ap, Ae, Aenr et du secteur repéré par une trame (croix de couleur verte) sur le document graphique:

- Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. 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

--- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher*,

--- Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées

--- Les annexes lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 35 m² d'emprise au sol*,

--- Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²

--- Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au document graphique au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme pour un usage d'habitation dans le volume existant et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

--- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface totale* initiale soit au moins égale à 40 m² et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone:

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher*
- **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface totale initiale*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m² de surface totale* après travaux (existant + extension).
- **les annexes*** (hors piscine) dans la limite de 35 m² d'emprise au sol*
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

--- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas compromettre l'activité agricole

Sont admis sous réserve d'être situées dans le secteur Ae :

--- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'activité économique** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface totale* initiale soit au moins égale à 40 m² et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel et agricole de la zone:

- **la réfection* et l'adaptation*** sans changement de destination des constructions dans le volume existant
- **l'extension*** des constructions sans changement de destination dans la limite de 33% de la surface totale* initiale et d'une extension par tènement.

Sont admises sous réserve d'être situées dans le secteur repéré par une trame (croix de couleur verte) sur le document graphique :

--- Les constructions et installations nécessaires à l'activité autorisée de la carrière

Sont admis sous réserve d'être situés dans le secteur Aenr :

- les installations et constructions nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis sous réserve d'être situés dans le secteur Ap :

--- Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que la surface totale initiale* soit au moins égale à 40 m² et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone:

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher*
- **l'extension*** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite de 33% de la surface totale initiale *, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m² de surface totale* après travaux (existant + extension).
- **les annexes*** dans la limite de 35 m² d'emprise au sol*
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

--- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas compromettre l'activité agricole

Dans le secteur B, représenté sur le document graphique (plan des risques) par un aplat de couleur bleue, sont admis sous conditions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- la création de constructions à usage :
 - d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de surface de plancher*
 - professionnel (agricole hors élevages).
- l'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation dans la limite de 33% de la surface totale initiale d'emprise au sol* en cas d'extension au sol et 33% de la surface de plancher en cas de surélévation, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux
 - professionnel (agricole). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,

Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2-1 Volumétrie et Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Sauf indications contraires indiquées sur le document graphique, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés qui s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés qui s'implanteront soit sur limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur Aenr, dans lequel les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 1 m vis-à-vis des limites séparatives.

2-2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Intégration dans le site

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

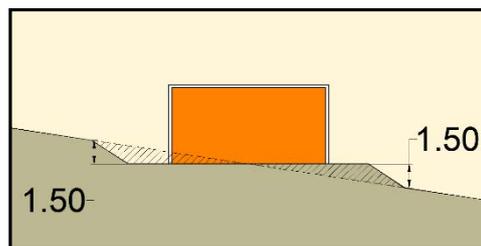
- **L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article ;
- **Les constructions dont l'aspect général** ou certains détails sont d'un type **régional affirmé et étranger** à la région sont interdites (exemple : chalet style Louisiane, etc) ;
- **Les constructions contemporaines** sont autorisées à condition que leur intégration dans le site soit démontrée et de privilégier les volumes simples.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

Adaptation au terrain naturel et orientation

Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser **1,50 m** mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux rampes d'accès des garages). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage agricole

↳ **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : *Habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV ; PNRV CAUE 38, 73)

La pente des talus ne devra pas excéder **40%** et ceux-ci devront être plantés.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits. Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés. Les teintes respecteront le nuancier de façades déposé en mairie.

Leur hauteur ne devra toutefois pas excéder 1,50 m de hauteur.



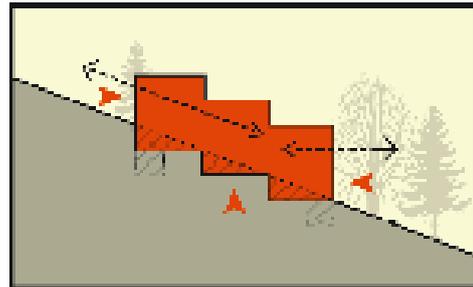
Muret en gabion



Enrochement de type cyclopéen

Pour les constructions à usage d'habitation, les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

↳ **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



*Source : Habiter en montagne référentielle d'architecture
(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Clôtures

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux

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 **clôtures sur rue** et sur **limite séparative** pourront être constituées :

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,



V



V

Exemples de haïes ou plantes grimpantes sur grillage

- soit d'un dispositif à **claire-voie (surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m hors zone inondable)** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement pouvant également être doublé d'une haie vive. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits. Dans le cas où le sol du terrain concerné est à plus de 0,60 m en contre-haut de la voie, la hauteur du mur bahut pourra être supérieure sans toutefois excéder 1m. Dans les zones inondables les murs bahut sont interdits.

- **Soit d'un grillage simple d'une hauteur maximum de 1,80 m**

Toutefois, **dans le secteur Aenr**, la clôture devra être constituée d'un grillage simple d'une hauteur maximum de 2,00 m, de couleur grise ou verte.

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.).

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Tout type de pare vue plaqué contre la clôture est interdit tant sur les limites avec les voies et emprises publiques

↪ **Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits**



X



X



X