

# Plan Local d'Urbanisme



**La Bégude-de-Mazenc**  
en Drôme provençale

**- Modification  
simplifiée n°1 -**

**2. Règlement écrit  
modifié**

Pages modifiées

Approbation : 19/12/2018  
Modification 1 : 22/06/2020  
Modification 2 : 09/08/2021  
**Modification simplifiée 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

décembre 24  
5.23.103

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### Caractère de la zone

La zone UI correspond à la zone d'activité de Boulagne, située à l'entrée Ouest de la Bégude-de-Mazenc.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article UI 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

- les exploitations agricoles et forestières
- les hébergements
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les cinémas,
- les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les centres de congrès et d'exposition.

De plus, les affouillements et exhaussements de sol sont interdits.

#### Article UI 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées ci-après :

- les logements dans la limite d'un seul par unité foncière et à conditions de ne pas excéder 25 m<sup>2</sup>, d'être nécessaires à l'activité (astreinte, gardiennage ...) et incorporés dans le volume de la construction.
- L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- L'industrie et les entrepôts à condition d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone,
- **-La restauration à condition qu'elle soit associée à une activité artisanale ou de service autorisée, qu'elle soit intégrée au bâtiment de cette activité et que la surface de plancher destinée à la restauration ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activité.**
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article UI 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

#### **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ainsi qu'aux voies ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

D'une manière générale, les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles et futures.

#### **Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments de saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

Les constructions doivent être édifiées

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite.

Lorsque la limite séparative jouxte à la zone UB, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 4 mètres végétalisé.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou jusqu'au sommet de la construction dans le cas de toiture terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) est limitée à 9 mètres.

### **Article UI 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Aspect extérieur des constructions**

##### **Façades**

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toutes les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.

##### **Toitures**

Les toitures doivent être de forme simple, à deux ou quatre pans. Les toitures à un seul pan sont autorisées dans le cas de constructions annexes ou d'extension continue avec le bâtiment existant et doivent constituer un volume secondaire. Elles devront s'harmoniser avec la toiture du bâtiment principal.

Les toitures doivent être réalisées avec une pente comprise entre ~~25~~0 et 35%.

### **Performances énergétiques et environnementales des constructions**

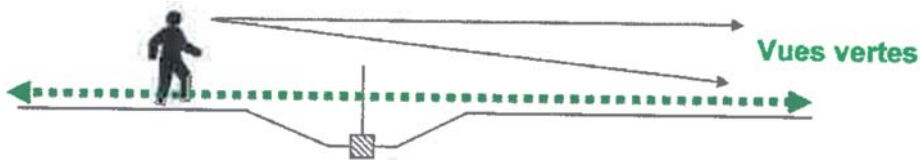
La commune privilégie l'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

### **Article UI 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Clôtures**

Toutes les clôtures devront présenter une hauteur hors sol maximale de 1,80 m comprenant un soubassement maçonné discret de 30 cm de hauteur. En façade du chemin de Boulagne, la hauteur limite des clôtures est portée à 0,60 m. La teinte imposées pour les parties métalliques : gris RAL 7022. Une composition en panneaux soudés avec des mailles rectangulaires de 5\*10 cm. Les limites de clôture respecteront les alignements du plan d'aménagement du PAE de Boulagne. En cas de présence de noues, les clôtures seront implantées dans les parties basses de celles-ci (en fond de noue).



Les clôtures devront être perméables pour le passage de la microfaune/mésafaune.



La séparation entre lots peut être réalisée par une bande plantée, suivant la palette végétale établie ci-après. Les plantations mono spécifiques devront être évitées. Il est rappelé que les haies végétales, qu'elles doublent ou non une clôture, ne doivent pas excéder 2 mètres.

Il est rappelé également que les clôtures devront faire l'objet d'un entretien régulier et restées en bon état (exempt de toute végétation invasive, grimpante).

En cas de mauvaise visibilité, les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

### **Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres et verts**

Les espaces libres devront être traités et plantés suivant la palette végétale établie ci-après, en proposant plusieurs strates (strate herbacée, arbustes, arbres de haute tige) et une palette de couleurs variées selon les saisons. Les plantations mono-spécifiques sont proscrites.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol. Cette zone doit permettre d'affirmer la vocation agricole des terres et de favoriser le développement de l'activité.

La zone A comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

La zone A comprend également deux STECAL (Aia et Aib) à vocation d'activité économique pour un paysagiste et une imprimerie.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article A 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols exceptées celles autorisées à l'article 2.

#### Article A 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de deux annexes pour les bâtiments d'habitation de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules) et d'une annexe (les piscines sont considérées comme des annexes) pour les bâtiments d'habitation de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite d'une extension à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,

De plus, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions et installations y compris classées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique et technique, d'une surface définie selon la réglementation en vigueur, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du code rural.

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition de respecter l'article 4 et 5 suivants,

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans les STECAL seules sont autorisés les sous-destination suivantes à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants :

- l'artisanat et le commerce de détail,
- les entrepôts,
- les bureaux,
- les industries

~~Enfin, concernant les bâtiments identifiés au plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sont autorisés la réhabilitation des bâtiments repérés au plan de zonage en vue de l'aménagement de logement d'habitation à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité~~

~~paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.~~

Anciens bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le volume existant pour l'habitat, à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants. Dans le cas où le changement de destination excède 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune annexe (hormis une piscine) ne pourra être adjointe au bâtiment ainsi transformé en habitation.

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les éléments du patrimoine paysager à protéger ou à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il peut être refusé pour des motifs d'ordre paysager.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Volumétrie des constructions**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

A l'exception des dispositions mentionnées aux documents graphiques (voir dispositions générales), les constructions doivent être édifiées en respectant un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles et futures.

Le long de la RD9 et de la RD 540 classées routes à grande circulation, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe (voir disposition générale).

Une implantation différente pourra être admise pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La règle s'applique en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassés de toitures, balcons.

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum compté horizontalement en tout point de la construction, correspondant à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres par rapport à cette même limite. Cette distance est portée à 10 mètres pour les installations classées.

Concernant les extensions et les aménagements de bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas réduire le recul existant.

Les piscines et les annexes doivent être implantées à 10 mètres des limites séparatives.

Dans les STECAL Aia et Aib, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une limite séparative.

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité immédiate du siège d'exploitation.

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

#### **Emprise au sol des constructions**

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher. **Toutefois, cette limite ne s'applique pas au changement de destination pour l'habitat des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, qui peut s'effectuer dans le volume existant.**

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 33% de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieur à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N est une zone dite naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Article N 1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols exceptées celles autorisées à l'article 2.

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et notamment le Château Emile Loubet (élément du patrimoine n°1) les annexes et les extensions sont interdites.

#### Article N 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de deux annexes pour les bâtiments d'habitation de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (définie à l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules) et d'une annexe (les piscines sont considérés comme des annexes) pour les bâtiments d'habitation de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite d'une extension à la date d'approbation du PLU et à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Anciens bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans le volume existant pour l'habitat, à condition de respecter les articles 4 et 5 suivants. Dans le cas où le changement de destination excède 250 m<sup>2</sup>, aucune annexe (hormis une piscine) ne pourra être adjointe au bâtiment transformé en habitation.

Concernant les éléments du patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur, identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

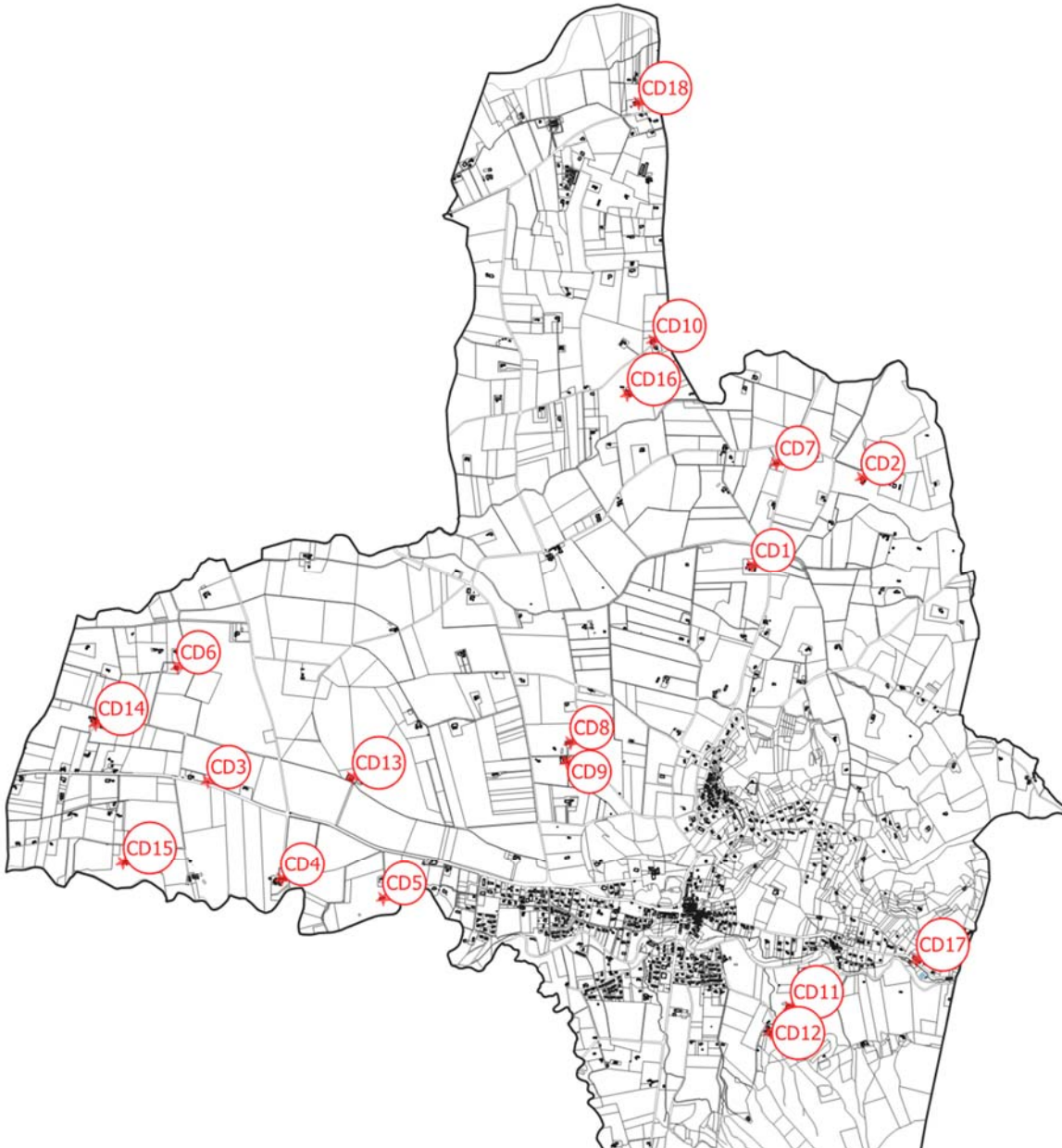
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir,
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



## LES CHANGEMENTS DE DESTINATION


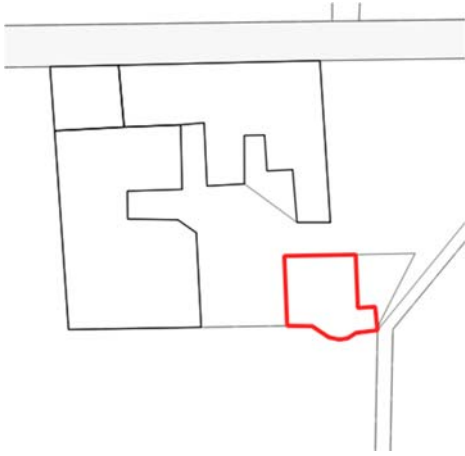

L'article L 151-11 du code de l'urbanisme prévoit que «dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :



2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»



Bâtiment n°4	
Lieu-dit	Les Vautours
Référence cadastrale	ZM 104
Nature du bâtiment	Ancienne dépendance en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°8	
Lieu-dit	Beau Plan
Référence cadastrale	ZR 74
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole



<b>Bâtiment n°9</b>	
<b>Lieu-dit</b>	<b>Beau Plan</b>
<b>Référence cadastrale</b>	<b>ZR 80</b>
<b>Nature du bâtiment</b>	<b>Ancienne dépendance avec pigeonnier dans un ensemble bâti habité</b>
 	
	
<b>Desserte viaire</b>	<b>Oui</b>
<b>Réseaux humides</b>	<b>Oui</b>
<b>Réseaux secs</b>	<b>Oui</b>
<b>Impact sur l'activité agricole</b>	<b>Bâtiment situé dans un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole</b>



Bâtiment n°11	
Lieu-dit	Combamont
Référence cadastrale	ZI 234
Nature du bâtiment	Ancienne dépendance en continuité d'une habitation
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole



Bâtiment n°12	
Lieu-dit	Les Barbiers
Référence cadastrale	D 331
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances dont l'une en pierre en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°13	
Lieu-dit	Le Devès
Référence cadastrale	ZP 108
Nature du bâtiment	Angle nord-est d'un ancien hangar agricole en pierres
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé à proximité d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°14	
Lieu-dit	Le Devès
Référence cadastrale	ZM 127
Nature du bâtiment	Ancienne grange en partie en pierres en continuité d'habitations
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé dans un hameau qui n'a plus d'activité agricole

Bâtiment n°15	
Lieu-dit	Les vautours
Référence cadastrale	ZM 123
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
	
	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole

<b>Bâtiment n°16</b>	
<b>Lieu-dit</b>	<b>Route de Costardin</b>
<b>Référence cadastrale</b>	<b>ZC98</b>
<b>Nature du bâtiment</b>	<b>Anciennes dépendances en continuité d'une habitation</b>
	
	
<b>Desserte viaire</b>	<b>Oui</b>
<b>Réseaux humides</b>	<b>Oui</b>
<b>Réseaux secs</b>	<b>Oui</b>
<b>Impact sur l'activité agricole</b>	<b>Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole</b>

Bâtiment n°17	
Lieu-dit	Route de Dieulefit
Référence cadastrale	C 195
Nature du bâtiment	Ancienne usine située sur la route de Dieulefit
 	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé à l'écart de tout espace agricole

Bâtiment n°18	
Lieu-dit	Route de Picard
Référence cadastrale	ZA 246
Nature du bâtiment	Anciennes dépendances en continuité d'une habitation
  	
Desserte viaire	Oui
Réseaux humides	Oui
Réseaux secs	Oui
Impact sur l'activité agricole	Bâtiment situé au cœur d'un ensemble bâti habité et qui n'a plus d'activité agricole