

**DEPARTEMENT DE LA DROME**

**COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N° 4.3  
REGLEMENT**

**Modification N° 1 Dossier approuvé en Conseil Municipal du : 08 Juin 2010**

**DECAUVILLE Jean** - Urbaniste - Les Fourches et Martinelles 26150 DIE

**BEUA – BLANCHET Pascale** - Urbaniste 3 rue Sergent BLANDAN 26500 BOURG LES VALENCE

**CLERC et NET - ROMANELLO Laurent** - 45 rue Pierre JULIEN 26200 MONTELIMAR

# SOMMAIRE

LE PRESENT REGLEMENT D'URBANISME EST DIVISE EN SIX TITRES :

	Pages
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial	
ARTICLE 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	
ARTICLE 4- Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation	3
ARTICLE 5 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques	4
ARTICLE 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques d'ordre sanitaire ou environnemental	5
ARTICLE 7 - Règles applicables aux secteurs de mise en valeur des ressources naturelles (carrières)	
ARTICLE 8 - Règles applicables aux éléments de paysage identifiés et aux immeubles repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques	
ARTICLE 9 - Coefficient d'Occupation des Sols	
ARTICLE 10 - Adaptations mineures	
ARTICLE 11 -Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols	
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
Règles applicables à la zone UA	7
Règles applicables à la zone UD	13
Règles applicables à la zone UE	20
Règles applicables à la zone UI	24
Règles applicables à la zone UL	31
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>36</b>
Règles applicables à la zone AU	36
Règles applicables à la zone AU <sub>i</sub>	41
Règles applicables à la zone AU <sub>o</sub>	46
Règles applicables à la zone Au <sub>oi</sub>	52
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>58</b>
Règles applicables à la zone A	
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>64</b>
Règles applicables à la zone N	
<b>TITRE VI – ANNEXES CONTRAINTES RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DE L'AERODROME DES CHASSES</b>	<b>71</b>



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Paul-Lès-Romans.  
Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3 (alinéas 3 et 4), L 421-4, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.
  - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
  - Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des articles L 111.1.1. et L 121.1 du Code de l'Urbanisme
  - Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du code de l'urbanisme.
  - Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
2. La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et le décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître:



- Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
  - . La zone UA
  - . La zone UD
  - . La zone UE
  - . La zone UI
  - . La zone UL
- Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
  - Zones AU « fermées »
    - . La zone AU
    - . La zone AUi
  - Zones AU « ouvertes »
    - . La zone AUo
    - . La zone AUoi
- Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
  - . La zone A
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
  - . La zone N

Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130.1 ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques, tels qu'inondations, risques technologiques, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **ARTICLE 4- REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation conformément aux dispositions en vigueur.

Dans ces secteurs qui sont soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRn de La Joyeuse), la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique)

#### **ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**



Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, s'appliquent les dispositions suivantes :

**Secteurs présentant des risques technologiques liés à la proximité de l'usine F.B.F.C. :**

- **Secteur 1** correspondant à la zone de protection de 200 mètres autour des installations à risques : Dans ce secteur toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. L'extension des constructions existante à usage d'habitation est autorisée à condition que la S.H.O.N. créée après travaux soit limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- **Secteur 2** correspondant au périmètre de 600 mètres autour des installations à risques pour la mise en œuvre du Plan Particulier d'Intervention. Dans ce secteur, les établissements recevant du public, ainsi que les constructions ou installations susceptibles d'augmenter de façon significative la densité de population dans ce secteur sont interdites, et notamment : les équipements collectifs, les constructions à usage de commerce, les hôtels restaurants.

**Secteur 3 présentant des risques technologiques liés à la présence de silos :**

Toute installation ou construction nouvelle susceptible d'augmenter la présence humaine de façon permanente ou temporaire dans ce secteur est interdite, notamment toute habitation nouvelle et tout établissement recevant du public, à l'exception :

- des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics,
- des constructions nécessaires à l'exercice et à l'exploitation de l'activité créant le risque
- des piscines ou annexes liées à des habitations existantes,
- de l'extension des constructions existantes ; pour les constructions à usage d'habitation : la S.H.O.N. créée après travaux est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 6 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES D'ORDRE SANITAIRE OU ENVIRONNEMENTAL (anciennes carrières)**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques d'ordre sanitaire ou environnemental, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 7 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE MISE EN VALEUR DES RESSOURCES NATURELLES ( secteur de carrière)**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de mise en valeur des ressources naturelles dans le respect des règles propres à chacune des zones, sont autorisés :

- Les carrières
- les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'elles soient directement et exclusivement liés à l'exploitation et au traitement des matériaux issus du site de la carrière localisée dans ce même secteur.

**ARTICLE 8- REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié à protéger sur les documents graphiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

La démolition des immeubles, constructions ou éléments du patrimoine bâti, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**ARTICLE 9- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**



Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est situé le terrain d'emprise, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions publiques (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

## **ARTICLE 10 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 11 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS**

- Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées, à partir du 1er jour du 6ème mois suivant l'approbation du document, au nom de la commune, à l'exception des cas prévus à l'article L 421-2-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.
- « Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422-1 à L 422-5. Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires ».

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire, mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

- La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 Juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration préalables.
- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).
- L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



- Les « installations et travaux divers » sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de dénivelé).
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- En vertu de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

### **ZONE UA**

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale correspondant au centre ancien, et présentant une forme urbaine regroupant bâtiments anciens généralement édifiés à l'alignement des voies ou places en ordre continu.

Cette zone comprend le secteur **UAa** où les opérations et constructions et opérations autorisées dans ce secteur doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce n°3 : « Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers »), et définies sur le quartier des Rigauds.

Cette zone comprend des secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation. Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique)

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UA2
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.



## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Dans le secteur UAa**, les accès doivent être aménagés en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers »).

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la circulation des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

**Dans le secteur UAa**, la desserte des constructions doit être compatible avec le schéma d'aménagement des voies et espaces publics, défini dans le cadre des orientations d'aménagement relatives au quartier des Rigauds

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**



#### 4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### 4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

Dans le secteur UAa, la gestion des eaux pluviales s'effectuera au maximum par des aménagements sur place (fossés, noues, bassin de rétention...).

- **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, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### 4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indication contraire portée sur les documents graphiques, une façade au moins des constructions, doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- La réfection et l'extension de constructions existantes situées en retrait de l'alignement est autorisé.
- Les piscines peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement ;
- Un recul minimum peut être imposé lorsque que l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.

Dans le secteur UAa, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds. Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver.



## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée sur une au moins des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

De plus dans le secteur UAa, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds. Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, et à minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions sera compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds (cf. schéma quartier des Rigauds).

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

La plus grande longueur des bâtiments des constructions sera de préférence parallèle à la voie.



En terrain plat et en dehors des secteurs soumis à des risques d'inondation, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

#### **Formes urbaines, volumes et toitures :**

En ordre continu avec les bâtiments existants, la continuité de formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée pour les façades sur rue.

Le caractère architectural des constructions nouvelles devra être de type « maisons de villes » : alignement, continuité..., passées et toitures bas de pentes débordantes (chevrons apparents, génoises ou corniches....)

En façade des voies, les toitures « terrasse » sont interdites

La pente des toitures sera au maximum de 40 %. Les toitures seront couvertes ou auront l'aspect des tuiles en terre cuite, dont la couleur sera dans la tradition locale.

#### **Dans le secteur UAa :**

Une unité dans la diversité des formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée, notamment pour les façades sur rue.

La mise en œuvre de principes bioclimatiques doit être recherchée notamment dans la conception, la forme et l'orientation des constructions, ainsi que dans le traitement des espaces extérieurs où l'imperméabilisation des sols sera limitée pour laisser une large place au végétal.

#### **Matériaux et couleurs :**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques creuses, parpaings de béton, béton cellulaire..).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

**Dans le secteur UAa**, l'utilisation de matériaux visant à réduire les consommations d'énergie, sera privilégiée.

#### **Clôtures :**

Les clôtures seront au minimum constituées par un mur plein en pierre, en galet ou en maçonnerie ou par un mur de soubassement surmonté d'une grille.

Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

#### **Dans le secteur UAa :**

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène. Elles seront constituées par un mur plein en pierre, en galet ou en maçonnerie ou par un mur de soubassement surmonté d'une grille ajourée ou de panneaux rigides à mailles soudées et laquées maintenant un effet de transparence. Dans tous les cas la hauteur du mur de clôture ne dépassera 0,50 m.

Le long des limites séparatives les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié.

### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.



**Dans le secteur UAa :**

La réalisation des aires de stationnement doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds.

**Construction à usage de logement :** au minimum une place par logement sera aménagée dans le volume ou sur le terrain support de la construction.

Des places de stationnement supplémentaires « visiteur » pourront être imposées.

Pour le stationnement des deux roues, des places de stationnement couvertes et accessibles facilement depuis l'espace public doivent être réalisées dans les constructions à usage d'habitation collective. Il est exigé une surface minimale de 1m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON

Les places de stationnement en surface extérieure seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage avec dalles gazon...).

**ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Dans le secteur UAa :**

L'aménagement des espaces libres, et les plantations réalisées doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement, pièce n°3

Les plantations doivent être réalisées sous forme d'arbres isolés, de haies vives, ou de bosquets comportant plusieurs strates de végétation ; elles doivent être à 80 % au moins composées de végétaux à feuilles caduques.

Les haies en limite des parcelles seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, les noues et le bassin de rétention seront végétalisés avec des essences adaptées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.

## ZONE UD

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel ou collectif constituant l'extension urbaine du village, de certains quartiers ou hameaux, et où les constructions sont édifiées, en règle générale, en ordre discontinu, à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette zone comprend :

- Le secteur UDa dans lequel sont implantés des bâtiments agricoles existants.
- Le secteur UDb, dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit être d'au moins 2500 m<sup>2</sup> pour préserver le caractère peu dense et boisé conférant un intérêt paysager à ce secteur, et pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.
- Le secteur UDe, dans lequel ne sont autorisées que les annexes aux habitations existantes ;
- Le secteur UDe, dans lequel le C.O.S. est limité à 0,10.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse, figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique)

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole, autres que celles admises dans le secteur UDa, et dans les conditions définies à l'article UD2.
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UD2
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone UD,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées autres que celles définies dans les conditions précisées à l'article UD2

~~Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureaux, de commerces et de services, dans les secteurs délimités sur les documents graphiques et comportant des risques technologiques~~

Supprimé



La démolition de murs de clôture en pierre ou en galets est interdite, sauf cas de reconstruction à l'identique, en dehors de l'emprise strictement nécessaire à l'accès des constructions sur la parcelle, et de l'élargissement des voies publiques.

**Dans le secteur UDc**, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des annexes aux habitations existantes situées en périphérie de ce secteur.

## **2- RAPPEL :**

2- 1 Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, sont interdits les établissements recevant du public, ainsi que les constructions ou installations susceptibles d'augmenter de façon significative la densité de population dans ce secteur et notamment :

- les équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce,
- les hôtels restaurants.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées **dans la zone UD**, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Sont de plus autorisés dans le **secteur UDa** :

- L'extension des bâtiments agricoles existants
- Les constructions à usage agricole autres que les bâtiments d'élevage, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.



Le long des routes départementales, et notamment le long de la R.D. 6092, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Dans les lotissements et les ensembles d'habitation, la circulation des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### En dehors du secteur UDb :

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, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### Dans le secteur UDb :

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

### 4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

### 4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.



## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le secteur UDb, pour toute construction rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement».

Dans le secteur UDb, la surface minimum des terrains constructibles doit être d'au moins 2500 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Dans le secteur UDe, ce recul minimum est porté à 15 m en façade de la R.D. 92N.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Pour les terrains riverains de la voie ferrée, les constructions non liées à l'exploitation de la voie ferrée devront s'implanter selon un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.



## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder :

- 11 mètres dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDb. Cette règle s'applique également aux constructions à usage agricole dans le secteur UDa.
- 9 mètres dans le secteur UDb.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,50 m. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

La plus grande longueur des constructions sera de préférence parallèle à la voie.

En terrain plat et en dehors des secteurs soumis à des risques d'inondation, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

### **Toitures :**

En façade des voies, les toitures « terrasse » sont interdites.

La pente des toitures sera au maximum de 40 %. Les toitures auront l'aspect et la couleur des tuiles en terre cuite, y compris les toitures des bâtiments agricoles dans le secteur UDa.

### **Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Dans le secteur UDa, les bâtiments agricoles devront s'intégrer à leur environnement immédiat par la couleur des matériaux de façades; notamment, l'aspect brillant des bardages métalliques souvent employés dans ce type de construction, est interdit. Ces bâtiments devront s'inspirer de la tradition locale.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre, en galet ou en maçonnerie ou par un mur de soubassement surmonté d'une grille.



Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

#### **ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Des plantations sous forme de haies vives sont imposées en limite nord du **secteur UDc**, en façade de la R.D. 92N.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Dans le secteur UDd, il est fixé un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) qui est limité à 0,10.



## **ZONE UE**

Zone urbaine à vocation d'accueil d'espaces et d'équipements d'intérêt collectif.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions, installations ou travaux divers autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou des équipements collectifs implantés dans la zone,

#### **RAPPEL :**

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, sont interdits les établissements recevant du public et notamment les équipements collectifs.

#### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UE, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs implantés dans la zone et qu'elles soient situées en dehors des secteurs comportant des risques technologiques tels que délimités sur les documents graphiques.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long de la R.D. 92N, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.



Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

## **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

### 4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.



De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;

#### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 13 mètres.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

En terrain plat et en dehors des secteurs soumis à des risques d'inondation, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

##### **Toitures :**

En façade des voies, les toitures « terrasse » sont interdites.



La pente des toitures sera au maximum de 40 %. Les toitures auront l'aspect et la couleur des tuiles en terre cuite.

**Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

**ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être réalisées sous forme de haie vives, de bosquets ou d'arbres isolés de grande ampleur.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.



## **ZONE UI**

Elle correspond aux zones d'accueil des activités économiques. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Cette zone comprend :

- Le secteur **U1a** où les opérations et constructions projetées doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le quartier de Saint Vérand.
- Le secteur **U1b** qui comporte des dispositions particulières en raison de l'application de l'article L 111-1-4 (Loi Barnier) le long de la R.D. 92N.
- Le secteur **U1c** dans lequel sont implantés des bâtiments agricoles existants.

Cette zone est touchée par la servitude aéronautique de dégagement (servitude T5) qui impose des contraintes particulières pour la hauteur des constructions aux abords de l'aérodrome de SAINT- PAUL- LES- ROMANS.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1- Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole, autres que celles admises dans le secteur U1c, et dans les conditions définies à l'article UI2.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UI2
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées autre que celui autorisé dans les conditions définies à l'article UI2,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UI2

#### **2- RAPPEL :**

Les constructions à usage d'équipement collectif, d'hôtel ou de restaurant, de commerces, de services et, d'une manière générale tout établissement recevant du public, sont interdits dans les secteurs comportant des risques technologiques tels que délimités sur les documents graphiques, elles sont, par conséquent, interdites dans l'ensemble du **secteur U1a situé au sud de l'emplacement réservé n°6.**

#### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**



**1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, ne doivent pas dénaturer le caractère des lieux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

**2. A condition que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant sont également autorisés :**

**Dans l'ensemble de la zone UI :**

- Les constructions à usage :
  - de commerce
  - d'entrepôt commercial
  - de bureaux ou, de services
  - industriel ou artisanal,
  - de stationnement
  - d'équipement collectif
  - d'hôtel ou de restaurant
- Les installations classées,
- Les constructions à usage d'habitation à condition que ces constructions soient intégrées dans le volume des bâtiments d'activités, et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone ;
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 250 m<sup>2</sup>,
- Les piscines et les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur de ces installations ne dépasse pas 25 mètres.

**Dans le secteur UIb :**

- Le stationnement des caravanes isolées à condition qu'elles soient nécessaires à des activités économiques non sédentaires.

**Dans le secteur UIc :**

- L'extension des bâtiments agricoles existants
- Les constructions à usage agricole autres que les bâtiments d'élevage, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

**3- RAPPEL**

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition que la S.H.O.N. créée après travaux soit limitée à 20 m<sup>2</sup> dans le secteur 3 présentant des risques technologiques liés à la présence de silos.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**



### 3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### Dans la zone UI, en dehors du secteur UIb :

Le long des routes départementales, et de la R.D. 92N, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Dans le secteur UIa :

Les accès aux constructions et aux opérations d'aménagement seront réalisés en compatibilité avec les principes de liaisons viaires définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Vérand et notamment, à partir de la voie de desserte interne Est Ouest inscrite en emplacement réservé (ER n°6).

#### Dans le secteur UIb :

Les accès directs à partir de la R.D. 92N sont interdits ; les accès doivent être aménagés à partir d'une voirie connectée en un seul point à la R.D. 92N.

### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le croisement des véhicules lourds ainsi que le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

#### Dans le secteur UIa :

Les voies destinées à la desserte des opérations de constructions et ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres, et la circulation des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

La desserte de chacune des opérations, les caractéristiques et les profils des voies et cheminements à aménager doivent être compatibles avec le schéma des futures voies et avec les orientations d'aménagement relatives au quartier de Saint Vérand.

## **ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### 4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

- **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, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront dans le respect des indications portées sur les documents graphiques.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée :

#### Dans le secteur UIb :

Selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la R.D. 92N, ce recul minimum étant réduit à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

#### Dans l'ensemble de la zone UI, en dehors du secteur UIb :

Selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la R.D. 92N, ce recul minimum étant réduit à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

#### Dans l'ensemble de la zone UI, y compris le secteur UIb :

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne devront pas avoir pour effet de réduire le recul existant.

Pour les terrains riverains de la voie ferrée, les constructions non liées à l'exploitation de la voie ferrée devront s'implanter selon un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

Les reculs imposés ci-dessus ne sont pas obligatoires pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.



Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

#### **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur les terrains situés en façade de la R.D. 92N, les bâtiments de stockage, les entrepôts et les aires de dépôt ou de stockage devront être implantés à l'arrière du bâtiment principal.

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à la moitié de celle des constructions à usage d'activités.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur **U1b**, cette hauteur limite est portée à 8 mètres pour les bâtiments situés en façade de la R.D. 92N

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations à caractère technique (silos).

Toutefois :

- Aux abords de l'aérodrome de SAINT-PAUL-LES-ROMANS, la hauteur de toutes les constructions, y compris les installations techniques devra respecter les limites indiquées par les cotes altimétriques NGF mentionnées sur le croquis figurant au Titre VI « Annexe » du présent règlement.  
Pour les ouvrages filiformes (pylônes, cheminées d'usines, candélabres...), ces altitudes sont à diminuer de 20 mètres.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des murs de clôture est limitée à 0,50 mètre; dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur, dans ce cas, la hauteur du mur ne doit pas être augmentée après travaux.

#### **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Dans le secteur U1a :

L'implantation du bâti devra respecter les axes des trames viaires et foncières qui s'organisent selon un axe Nord-sud ou un axe Est-ouest.

#### **Concernant l'aspect extérieur des bâtiments (volumétrie, matériaux couleurs...) :**

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.



Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Dans le secteur U1b :

En façade de la R.D. 92N, l'acrotère des bâtiments sera horizontal.

Clôtures :

A l'alignement des voies publiques, les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,50 m,
- soit d'une clôture de type grille (grilles ou treillis) à mailles soudées ou tissées, avec finition non galvanisée. Elles pourront être doublées par une haie vive d'essences champêtres ou forestières.

Dans le secteur U1a :

En façade de l'ancienne route de Romans à Saint Paul Les Romans, les clôtures seront obligatoirement de type grilles à mailles, associées à une haie vive.

Abords constructions :

Pour les terrains situés en façade des voies ouvertes à la circulation publique, les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre devront se situer à l'arrière des bâtiments.

**ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

- Constructions à destination de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment ;
- Constructions à destination de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Constructions à vocation artisanale : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Autres constructions à usage d'activités : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

**ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Il est fait obligation de maintenir les arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

D'une façon générale, les espaces libres seront entretenus et traités de façon à donner un aspect agréable et à permettre l'intégration de la zone dans son environnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 120 m<sup>2</sup> de places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives.



L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposé aux bâtiments sera entretenu. Si cet espace est libre d'aménagement, il sera au minimum végétalisé, sous forme de prairie naturelle ou avec une végétation arbustive basse.

Dans le **secteur U1b**, la bande non aedificandi de 10 mètres de profondeur imposée comme marge de recul minimum aux constructions en façade de la R.D. 6092 sera arborée.

Dans ce même secteur **U1b**, les aires de stationnement devront se situer à l'arrière des bâtiments principaux.

Des plantations sous forme de haies vives sont imposées en limite orientale du **secteur U1a**, le long de l'ancienne route de Romans à Saint Paul Lès Romans.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## ZONE UL

Zone urbaine à vocation d'activités et d'hébergement de loisirs.

Cette zone comprend le **secteur ULa** réservé aux activités de loisirs de l'aérodrome.

Cette zone est touchée par la servitude aéronautique de dégagement (servitude T5) qui impose des contraintes particulières pour la hauteur des constructions aux abords de l'aérodrome de SAINT- PAUL- LES- ROMANS.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'hôtel-restaurant de services, d'artisanat, d'équipements collectifs publics ou privés, autres que celles admises dans les conditions définies à l'article UL2,
- Les constructions à usage industriel,
- Le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes en dehors des terrains aménagés pour le camping caravanning,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux),
- Les installations classées autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article UL2,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, si elles ne remplissent pas les conditions définies à l'article UL2,

**Dans le secteur ULa :**

- Les terrains aménagés pour l'habitat léger de loisirs (parc résidentiel de loisirs) et pour le camping-caravanning.

#### **ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

**Dans l'ensemble de la zone UL :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- A condition que les constructions ou installations suivantes soient liées à la vocation de loisirs de la zone, sont autorisées également :
  - Les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules,
  - Les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privés,



- Les constructions à usage d'hôtels et de restaurants,
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services, d'entrepôts,
- Les constructions à usage d'artisanat liées aux activités de l'aérodrome,
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage, entretien...) pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **4.2. Assainissement :**

##### **• Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées feront l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel.

##### **• Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3. Electricité :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4. Téléphone :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.



## **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée

## **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne devront pas avoir pour effet de réduire le recul existant.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

## **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 11 mètres.

Toutefois :

- Cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.



- Aux abords de l'aérodrome de SAINT-PAUL-LES-ROMANS, la hauteur de toutes les constructions, y compris les installations techniques devra respecter les limites indiquées par les cotes altimétriques NGF mentionnées sur le croquis figurant au Titre VI « Annexe » du présent règlement.  
Pour les ouvrages filiformes (pylônes, cheminées d'usines, candélabres...), ces altitudes sont à diminuer de 20 mètres.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Cette limite ne s'applique pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

En terrain plat tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

#### **Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:**

Sont interdits, l'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement et l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les clôtures seront constituées par des grilles, grillages ou treillis à mailles soudées ou tissées qui pourront être posés sur un muret de soutènement d'une hauteur maximum de 0,20 mètre, et qui pourront être doublés par une haie vive d'essences champêtre ou forestières.

### **ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

La végétalisation des clôtures, des terrains aménagés pour le camping- caravaning sera privilégiée.

Il est fait obligation de maintenir les arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.



**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.



# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## ZONE AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation dominante d'habitat, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

**L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette zone comprend des secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation. Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique).

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage de commerces ou de services,
- Les hôtels ou restaurants
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication.



Sauf cas de reconstruction à l'identique, et en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, la démolition de murs de clôture en pierre ou en galets est interdite.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. **Sont autorisées dans la zone AU**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

2. **Sont autorisées également**, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :

- La restauration et l'aménagement des constructions existantes,
- L'extension par construction neuve des habitations existantes dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre nette existante, et lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
- Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux habitations existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.

### **3. RAPPEL**

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés à condition que la S.H.O.N. créée après travaux soit limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Aucun accès carrossable direct n'est autorisé en façade de la route départementale 92N.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, les accès aux différentes opérations ou constructions, seront réalisés en compatibilité avec les principes de liaisons viaires définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier « Le Grand Mât ».

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.



Leur aménagement être compatible avec le schéma des futures voies, définie dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier « Le Grand Mât ».

#### **ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

##### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres devront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant d'être résorbées sur le terrain.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes et, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **4.3. Electricité :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

##### **4.4. Téléphone :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, soit selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne devront pas avoir pour effet de réduire le recul existant.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.



## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 5 mètres.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,50 m. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les clôtures seront constituées par un mur plein en pierre, en galet ou en maçonnerie ou par un mur de soubassement surmonté d'une grille.

## **ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.



**ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE  
DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET  
DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.



## **ZONE AUi**

La zone AUi correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation d'activités industrielles, artisanales, ou de services, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

### **L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification du Plan Local d'Urbanisme.**

Dans cette zone, les constructions, installations ou opérations d'aménagement, qui pourront être autorisées après ouverture à l'urbanisation, devront être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le secteur de Saint Vérant.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1- Dans l'ensemble de la zone AUi, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées dans les conditions définies à l'article AUi 2.

#### **2- RAPPEL : Risques technologiques**

Dans le secteur 2 correspondant au périmètre de 600 mètres autour des installations à risques F.B.F.C, les établissements recevant du public, ainsi que les constructions, installations, ou changements de destination susceptibles d'augmenter de façon significative la densité de population dans ce secteur sont interdits.

### **ARTICLE AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises dans la zone AUi que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, ne doivent pas dénaturer le caractère des lieux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des ouvrages techniques liés à la vocation de la zone et, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- La restauration, l'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone. Lorsqu'il s'agit d'une habitation existante, la surface hors œuvre nette après travaux est limitée à 250 m2,



- Les piscines et les annexes à condition qu'elles soient liées à des habitations existant dans la zone, et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de celles-ci.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Aucun accès carrossable direct n'est autorisé en façade de la route départementale 92N.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, les accès aux différentes opérations ou constructions, seront réalisés en compatibilité avec les principes de liaisons viaires définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Vérand.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Leur aménagement doit être compatible avec le schéma des futures voies, définie dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Vérand.

### **ARTICLE AUI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

#### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

- Eaux usées



Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes et, à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.3. Electricité :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

#### **4.4. Téléphone :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront selon les indications portées au plan.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise (alignement actuel ou futur) des voies et emprises publiques.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne devront pas avoir pour effet de réduire le recul existant.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

### **ARTICLE AUI 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;

### **ARTICLE AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée



## **ARTICLE AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 6 mètres dans l'ensemble de la zone.

Toutefois, cette limite ne s'applique pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des murs de clôture est limitée à 0,50 mètre ; dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètres.

## **ARTICLE AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

L'implantation du bâti devra respecter les axes des trames viaires et foncières qui s'organisent selon un axe Nord-sud ou un axe Est-ouest.

### **Concernant l'aspect extérieur des bâtiments (volumétrie, matériaux couleurs...) :**

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...). Les effets de réflexion solaire (brillance) doivent être maîtrisés.

### **Clôtures :**

A l'alignement des voies publiques, les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront constituées soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,50 m, soit d'une clôture de type grille à mailles qui sera associée à une haie vive.

En façade du chemin rural de Romans à Châtillon Saint Jean et de l'ancien chemin de Romans à Saint Paul Lès Romans, les clôtures seront obligatoirement de type grilles à mailles, associées à une haie vive.

## **ARTICLE AUI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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 AUI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**



D'une façon générale, les espaces libres seront traités de façon à donner un aspect agréable et à permettre l'intégration de la zone dans son environnement.

L'espace compris entre l'alignement et le recul imposé aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Des plantations sous forme de haies vives sont imposées en limite Sud et Est de la zone le long du chemin rural de Romans à Châtillon Saint Jean, et de l'ancienne route de Romans à Saint Paul Lès Romans.

Il est fait obligation de maintenir les arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.



# ZONE AUo

La zone AUo est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- La zone 1AUo des Petits Mats
- La zone 2 AUo des Rigauds.

**La zone 1AUo** peut accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone 1AUo des Petits Mats.

**La zone 2AUo** peut être ouverte à l'urbanisation et accueillir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

**Dans la zone 2AUo des Rigauds**, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce N°3 « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers »), et définies sur le quartier des Rigauds.

Cette zone comprend des secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation. Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique).

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### ARTICLE AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1- Dans l'ensemble de la zone AUo, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les carrières
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les antennes de radio télécommunication,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtels ou restaurants, d'artisanat ou, d'équipements collectifs, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2 paragraphe 2,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public, si elles ne vérifient pas les conditions définies à l'article AUo2,
- Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone AUo,
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUo2, paragraphe 2.



Sauf cas de reconstruction à l'identique, et en dehors de l'emprise réservée à l'accès des constructions sur la parcelle, la démolition de murs de clôture en pierre ou en galets est interdite.

## **ARTICLE AUo 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Sont autorisées dans la zone AUo, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs... ) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

### **2. Les occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les constructions à usage d'artisanat, qui ne présentent pas de nuisances ou de dangers pour le voisinage de l'habitat ou pour l'environnement,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- Les installations classées soumises à déclaration qui sont liées à des activités de commerce ou de services, et qui présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités,

**doivent respecter les conditions suivantes :**

- ⇒ **Dans la zone 1AUo**, ces occupations et utilisations du sol doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement et de construction portant sur la totalité de la zone 1AUo
- ⇒ **Dans la zone 2AUo**, ces occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si la desserte interne par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) nécessaires à ces occupations ou utilisations du sol est réalisée, et que si ces constructions ou occupations du sol sont compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUo 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.



Dans la zone 2AUo des Rigauds, les accès doivent être aménagés en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds.

### 3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et être aménagées de manière à permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

**Dans la zone 2AUo des Rigauds :** Les voies de desserte interne (circulation véhicules, voies piétonnes et cycles) ainsi que les caractéristiques des voies à aménager doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du Quartier des Rigauds.

## **ARTICLE AUo 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 4.1. Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres devront être récupérées pour un usage non potable ou infiltrées directement dans le sol sur la parcelle elle-même.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant d'être résorbées sur le terrain de la parcelle.

Dans la zone 2AUo, la gestion des eaux pluviales s'effectuera par des aménagements sur le secteur, tels qu'évoqués dans les orientations d'aménagement (fossés, noues, bassin de rétention...).

- 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, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### 4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

### 4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AUo 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

## **ARTICLE AUo 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.



En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- soit selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Toutefois, dans la zone 2AUo, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds. L'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver.

#### **ARTICLE AUo 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres. Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

##### **Dans la zone 2AUo :**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds.

En limite Sud-Est de la zone 2AUo jouxtant la zone Agricole, les constructions devront s'implanter selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelles.

Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, et à minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

#### **ARTICLE AUo 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

#### **ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

#### **ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Cette hauteur maximum est portée à 11 mètres dans la zone 2AUo ; dans cette même zone la hauteur des constructions sera compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds (cf. schéma quartier des Rigauds).



A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,50 m.

## **ARTICLE AUo 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux et du contexte environnant, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

### **Formes urbaines, volumes et toitures :**

Une unité dans la diversité des formes, de volumes, de lignes, et si possible de matériaux sera recherchée, notamment pour les façades sur rue.

Dans la zone 2AUo, la mise en œuvre de principes bioclimatiques doit être recherchée notamment dans la conception, la forme et l'orientation des constructions, ainsi que dans le traitement des espaces extérieurs où l'imperméabilisation des sols sera limitée pour laisser une large place au végétal.

### **Matériaux :**

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Sont interdits :

- l'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- Tous matériaux bruts (moellons) devront être recouverts (enduit, crépis,...)

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Dans la zone 2AUo, l'utilisation de matériaux visant à réduire les consommations d'énergie, sera privilégiée.

### **Clôtures :**

#### **Dans la zone AUo :**

Les clôtures seront au minimum constituées par un mur plein en pierre, en galet ou en maçonnerie ou par un mur de soubassement surmonté d'une grille.

Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

#### **Dans la zone 2AUo :**

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures doivent présenter un aspect homogène. Elles seront constituées par un mur plein en pierre, en galet ou en maçonnerie ou par un mur de soubassement de 0.50 m. maximum surmonté d'une grille ajourée ou de panneaux rigides à mailles soudées et laquées maintenant un effet de transparence. Dans tous les cas la hauteur totale de clôture ne dépassera 1,60 m.

Le long des limites séparatives les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié doublées de haies vives et variées (pas de haies monospécifiques).

## **ARTICLE AUo 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans l'ensemble de la zone AUo, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu et assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.



**Dans la zone 2AUo :**

La réalisation des aires de stationnement doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier des Rigauds.

**Construction à usage de logement :** une aire de stationnement d'au moins 2 places par logement doit être aménagée dans le volume ou sur le terrain support de la construction.

Des parkings supplémentaires « visiteur » seront imposés par la création de « poches de stationnement » ainsi que des emplacements pour les 2 roues.

En habitat collectif, une place et demie de stationnement par logement sera créée.

Les places de stationnement en surface extérieure seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage avec dalles gazon...).

**ARTICLE AUo 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant.

**Dans la zone AUo des Rigauds :**

L'aménagement des espaces libres, et les plantations réalisées doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement »

Les haies en limite des parcelles seront obligatoirement composées de plusieurs essences. Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, les noues et le bassin de rétention seront végétalisés avec des essences adaptées.

Il conviendra d'éviter d'arborer avec des arbres à hautes tiges, le cheminement piéton le long du collecteur d'eaux usées.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUo14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.



# ZONE AUoi

Elle correspond à une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités artisanales, commerciales ou de services, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Cette opération doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement » (Pièce n°3 : « Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs particuliers ») et définies sur le quartier de Saint Vérant.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUoi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1- Dans l'ensemble de la zone AUoi, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'hôtels ou restaurants ou, d'équipements collectifs, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article AUoi2,
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoi2

### **2- RAPPEL : Risques technologiques**

Dans les secteurs comportant des risques technologiques tels que délimités sur les documents graphiques, les constructions à usage d'équipement collectif, d'hôtel ou de restaurant, de commerces, de services, et d'une manière générale tout établissement recevant du public, sont interdits.

### ARTICLE AUoi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone Auoi, ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans



ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, ne doivent pas dénaturer le caractère des lieux.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

## **2. Dans le respect des conditions définies ci-après,**

- ⇒ sous réserve de s'intégrer dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement définies sur le quartier de Saint Vérand, et
- ⇒ sous réserve également que la desserte par les équipements de viabilité internes à la zone soit réalisée,

**sont également autorisées dans la zone AUoi :**

- Les constructions à usage :
  - de commerce
  - d'entrepôt commercial
  - de bureaux ou, de services,
  - de stationnement
  - d'équipement collectif
  - d'hôtel ou de restaurant
- Les installations classées,
- Les constructions à usage d'habitation à condition que ces constructions soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que l'éolienne vise à produire de l'énergie destinée à la consommation ou aux besoins des activités implantées sur le site.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUoi 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès aux différentes opérations seront réalisés à partir des voies de desserte, se connectant sur la RD 92N, notamment à partir de la voie de desserte interne Nord-Sud se connectant sur le carrefour inscrit en emplacement réservé n°7, et en compatibilité avec les principes de liaisons viaires définis dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Vérand.

Aucun accès carrossable direct n'est autorisé en façade de la route départementale 92N.

#### **3.2. Voirie :**

La desserte de chacune des opérations doit être compatible avec le schéma des futures voies, définie dans le document « orientations d'aménagement » relatif au quartier de Saint Vérand.



La desserte principale de la zone s'effectuera à partir de la voie pénétrante de desserte nord-sud se connectant sur les futurs carrefours à aménager portés en emplacement réservé sur les documents graphiques.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Ces voies destinées à la desserte des opérations de constructions doivent avoir une largeur suffisante, et la circulation des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

Les caractéristiques et les profils des voies et cheminements à aménager doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement relatives au quartier de Saint Vérant.

#### **ARTICLE AUoi 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

##### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable, ou infiltrées directement dans le sol ou rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

- 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, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **4.3. Electricité :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

##### **4.4. Téléphone :**

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE AUoi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée

#### **ARTICLE AUoi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**



Les constructions s'implanteront selon les indications portées au plan.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- En façade de la RD 92N, selon un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de cette voie.
- En façade de la voie principale nord-sud à aménager pour la desserte de la zone, selon un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise de cette voie.
- En façade des autres voies, selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de ces voies.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés. Dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne devront pas avoir pour effet de réduire le recul existant.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE AUoi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'intérieur de chaque îlot, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives, au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 5 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;

#### **ARTICLE AUoi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

#### **ARTICLE AUoi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AUoi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres dans l'ensemble de la zone.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des murs de clôture est limitée à 0,50 mètre ; dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.



## **ARTICLE AUo1 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.

### **Concernant l'aspect extérieur des bâtiments (volumétrie, matériaux couleurs...) :**

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...). Les effets de réflexion solaire (brillance) doivent être maîtrisés.

### **Clôtures :**

A l'alignement des voies publiques, les clôtures qui ne sont pas obligatoires seront constituées soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,50 m, soit d'une clôture de type grille à mailles et associée à une haie vive.

En façade du chemin rural de Romans à Châtillon Saint Jean, les clôtures seront obligatoirement de type grilles à mailles, associées à une haie vive.

### **Abords des constructions :**

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées à l'arrière des bâtiments par rapport à la voie de façade, et en aucune façon ne doivent s'implanter en façade de la RD 92N ou de la voie principale de desserte interne à la zone.

## **ARTICLE AUo1 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

- Constructions à destination de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment ;
- Constructions à destination de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition
- Autres constructions à usage d'activités : une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les entrepôts.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

## **ARTICLE AUo1 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

D'une façon générale, les espaces libres seront traités de façon à donner un aspect agréable et à permettre l'intégration de la zone dans son environnement.

En limite Nord, le long de la RD 92N, un aménagement paysager de qualité est exigé sur les espaces libres d'aménagement, et plus particulièrement en limite Nord, en façade de la RD 92N.



L'espace compris entre l'alignement et le recul imposé aux bâtiments sera entretenu et au minimum traité sous forme de :

- prairie naturelle avec des plantations ponctuelles sous forme de bosquets d'arbres d'essences locales sur une profondeur minimum de 10 mètres, mesurée à partir de l'alignement, en façade de la RD 92N,
- prairie naturelle ou avec une végétation arbustive basse sur une profondeur minimum de 3 mètres, mesurée à partir de l'alignement, en façade de la voie de desserte principale interne à la zone (pénétrante nord-sud) ;

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 120 m<sup>2</sup> de places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives.

En limite orientale de la zone le long du chemin rural de Romans à Châtillon Saint Jean, une bande d'une profondeur de 5 m minimum sera végétalisée et traitée en espaces verts. Cette bande comportera des plantations d'arbres d'essences locales sous forme de haies vives ou sous forme de bosquets ponctuels.

Il est fait obligation de maintenir les arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations équivalentes d'essences locales.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUo1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.



# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

### ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend le secteur AP, identifié comme espace agricole participant à la mise en valeur des sites et des paysages, où les constructions liées à l'activité agricoles sont interdites.

Sur les documents graphiques du règlement ont été désignés les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique) .

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Cette zone est touchée par la servitude aéronautique de dégagement (servitudeT5) qui impose des contraintes particulières pour la hauteur des constructions aux abords de l'aérodrome de SAINT- PAUL- LES- ROMANS.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1- Dans l'ensemble de la zone A**, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article A2.

**2- Dans le secteur AP**, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, et de l'extension des constructions existantes vérifiant les conditions définies à l'article A2 paragraphe 1

**3- RAPPEL :**

3-1 Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, toute installation ou construction nouvelle susceptible d'augmenter la présence humaine de façon permanente ou temporaire dans ce secteur est interdite, notamment toute habitation nouvelle et tout établissement recevant du public.

##### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**



**1- Sont autorisées dans la zone A, y compris dans le secteur AP** les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations à caractère technique ou d'intérêt collectif (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration, installations liées à l'exploitation ferroviaire, au transport de marchandises ou de voyageurs...) à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole,

**2- Sont autorisées dans la zone A, en dehors du secteur AP**, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :
  - ⇒ 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 sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette (SHON).
- Le changement de destination à des fins d'habitation d'un bâtiment agricole repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement à condition que le volume initial de la construction ne soit pas modifié après travaux, et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. 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.

#### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Pour les terrains riverains de la voie ferrée, les constructions non liées à l'exploitation de la voie ferrée devront s'implanter selon un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.



La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.
- aux ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) qui pourront être implantés entre la limite séparative et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 mètres pour les bâtiments agricoles, et 10 mètres pour les habitations et leurs annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique

Ces dispositions ne s'appliquent pas également pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Toutefois :

- Aux abords de l'aérodrome de SAINT-PAUL-LES-ROMANS, la hauteur de toutes les constructions, y compris les installations techniques devra respecter les limites indiquées par les cotes altimétriques NGF mentionnées sur le croquis figurant au Titre VI « Annexe » du présent règlement.  
Pour les ouvrages filiformes (pylônes, cheminées d'usines, candélabres...), ces altitudes sont à diminuer de 20 mètres.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,50 m. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou urbains.



En terrain plat et en dehors des secteurs soumis à des risques d'inondation, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

**Toitures : aspect extérieur des toitures des bâtiments :**

- Les couleurs claires et l'aspect brillant seront interdits sur les toitures.
- Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont admis (toitures plates, acrotères, panneaux solaires et photovoltaïques...).

**Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les bâtiments agricoles devront s'intégrer à leur environnement immédiat par la couleur des matériaux de façades; notamment, l'aspect brillant des bardages métalliques souvent employés dans ce type de construction, est interdit. Ces bâtiments devront s'inspirer de la tradition locale.

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

**ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.



**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.



# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

---

### ZONE N

Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs à protéger en raison notamment de la valeur des espaces naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt naturaliste ou écologique des milieux naturels rencontrés.

Cette zone inclut également certains quartiers où sont implantées des constructions existantes, sous forme isolée ou groupée, pour lesquelles l'extension ou le changement de destination sont autorisés sous certaines conditions.

Cette zone comprend **le secteur Na** correspondant à l'aménagement des pistes, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant :

- les risques naturels d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et subordonnées aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant en annexe au PLU (pièce n°5 plan et liste des servitudes d'utilité publique).
- les risques technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement ;
- des risques d'ordre sanitaire ou environnemental, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 6 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement ;
- les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 7 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Cette zone est touchée par la servitude aéronautique de dégagement (servitude T5) qui impose des contraintes particulières pour la hauteur des constructions aux abords de l'aérodrome de SAINT- PAUL- LES- ROMANS.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 8 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1- Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans le secteur Na, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités



- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières, les constructions et installations classées ou non, liées à l'exploitation ou au traitement des matériaux, lorsqu'elles sont situées en dehors des espaces délimités par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière sur les documents graphiques,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article N2.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante.
- Les antennes de radio télécommunication.

## **2 – RAPPEL :**

### **2-1 Secteurs à risques technologiques**

Dans le secteur 1 correspondant à la zone de protection de 200 mètres autour des installations à risques F.B.F.C, toute construction nouvelle (à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics), ainsi que tout changement de destination de bâtiments existants à des fins d'habitat ou d'accueil du public sont interdits.

Dans le secteur 2 correspondant au périmètre de 600 mètres, les établissements recevant du public, ainsi que les constructions, installations, ou changements de destination susceptibles d'augmenter de façon significative la densité de population dans ce secteur sont interdits.

### **2-2 Secteurs à risques d'ordre sanitaire ou environnemental :**

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Sont autorisées dans la zone N, en dehors du secteur Na, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les piscines et les annexes (abris de jardin, garage...) d'une surface hors œuvre de 50 m2 maximum et à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes, et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation.
- L'extension d'une habitation existante, à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m2.
- Le changement de destination d'une construction existante (à l'exception des constructions existantes à ossature légère, des constructions métalliques ou pouvant présenter des risques sanitaires, des hangars ouverts) à des fins d'habitation, à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m2.

**2- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans le secteur Na, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**



- Les constructions ou installations y compris classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux,
- Les installations, travaux divers et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

### **3- RAPPEL**

#### **3- 1- Risques technologiques**

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés à condition que :

- la S.H.O.N. créée après travaux soit limitée à 20 m<sup>2</sup> dans le secteur 1,
- la S.H.O.N. totale de l'habitation après travaux ne dépasse pas 180 m<sup>2</sup> dans le secteur 2.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. 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.

#### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif



d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Pour les terrains riverains de la voie ferrée, les constructions non liées à l'exploitation de la voie ferrée devront s'implanter selon un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.
- aux ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) qui pourront être implantés entre la limite séparative et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**



Non réglementée.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Toutefois :

Aux abords de l'aérodrome de SAINT-PAUL-LES-ROMANS, la hauteur de toutes les constructions, y compris les installations techniques devra respecter les limites indiquées par les cotes altimétriques NGF mentionnées sur le croquis figurant au Titre VI « Annexe » du présent règlement. Pour les ouvrages filiformes (pylônes, cheminées d'usines, candélabres...), ces altitudes sont à diminuer de 20 mètres.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,50 m. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou bâtis.

Le sens du faîtage principal des constructions sera de préférence parallèle à la voie.

En terrain plat et en dehors des secteurs soumis à des risques d'inondation, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

### **Toitures :**

En façade des voies, les toitures « terrasse » sont interdites.

La pente des toitures sera au maximum de 40 %. Les toitures auront l'aspect et la couleur des tuiles en terre cuite.

### **Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.



## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.



**TITRE VI : ANNEXE**  
**CONTRAINTES RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**  
**AUX ABORDS DE L'AERODROME DES CHASSES**



Croquis illustrant les effets des contraintes de la piste de l'aérodrome de SAINT- PAUL- LES- ROMANS sur la hauteur des constructions situées dans les zones UL, ULa, UI, A, N et Na aux abords de cet aérodrome  
(les altitudes sont exprimées en NGF).