Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3b PLU Saint-Paul-lès-Romans

11/05/2022

Approbation :

COMMUNE DE St Paul Lès Romans

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mai 22
5.20.113

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3b PLU Saint-Paul-lès-Romans

Approbation :

1. Notice explicative

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mai 22
5.21.103

SOMMAIRE

1 LE PLU ACTUEL ET LE PROJET DE MODIFICATION 2
1.1 Le document d'urbanisme actuel 2
1.2 Le projet de modification n°3b 2

2 MODIFICATIONS : ZONAGE ET OAP 4
2.1 Intégrer la zone 1AUo des Petits Mats en UD 4
2.2 Réalisation d'un projet intergénérationnel en zone urbaine 6
2.3 Modifier les conditions d'urbanisation du secteur des Rigauds - zone 2AUo 11
2.4 Actualisation des emplacements réservés 14
2.5 Recensement des bâtiments pouvant changer de destination 21
2.6 Réduction de la zone UD 27
2.7 Analyse des modifications / documents supra-communaux 28

3 MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT 33
3.1 Modifications zones A et N 33
3.2 Toilettage et mise à jour du règlement 41

4 LES PIECES MODIFIEES 48
4.1 Pièces écrites modifiées 48
4.2 Pièce graphique modifiée 48

1
LE PLU ACTUEL ET LE PROJET DE MODIFICATION

1.1 Le document d'urbanisme actuel

SAINT-PAUL-LES-ROMANS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 6 novembre 2007.

Le document a fait l'objet d'une première modification approuvée le 8 juin 2010 et ensuite d'une deuxième modification, sous forme simplifiée, approuvée le 10 mai 2011. Ensuite, le plan a fait l'objet d'un arrêté de mise à jour (servitudes d'utilité publique) le 23 janvier 2017.

Plus récemment, le PLU a été mis en compatibilité avec un Projet d'Intérêt Général pour la création d'une centrale photovoltaïque. Cette mise en compatibilité a été approuvée le 21 mai 2019.

Le PLU opposable est en ligne sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Pour information, il est rappelé que le PLU avait fait l'objet d'une troisième procédure de modification approuvée le 25 octobre 2016. Cette modification n°3 a été annulée par un jugement du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 21 juin 2018.

1.2 Le projet de modification n°3b

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée aujourd'hui une nouvelle procédure de modification du PLU, dont l'objet et de rétablir une partie des ajustements qui étaient prévus par la modification n°3 et d'en prévoir d'autres :

- Supprimer l'emplacement réservé n°39 pour permettre la réalisation d'un nouveau quartier intergénérationnel ;
- Fermer la zone AUo des Rigauds insuffisamment équipée ;
- Apporter d'autres modifications de détails au plan de zonage ;
- Effectuer un toilettage du règlement ;
- Ajouter une orientation d'aménagement pour le projet de logements intergénérationnels porté par la commune,
- Mettre à jour les emplacements réservés.
- Repérer de nouveaux bâtiments autorisés à changer de destination en zones A et N,

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;

- Que le projet est concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

- Que, par conséquent, le projet doit suivre la procédure de modification de droit commun ;

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale systématique mais a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale qui a répondu .....

2
MODIFICATIONS : ZONAGE ET OAP

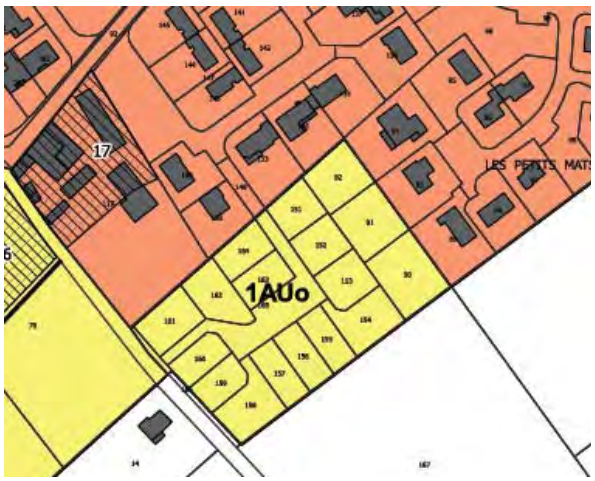
2.1 Intégrer la zone 1AUo des Petits Mats en UD

2.1.1 Contexte

La zone 1AUo des Petits Mats est aujourd'hui entièrement urbanisée et bâtie suite à la réalisation d'une opération de lotissement. Il n'y a pas lieu de la maintenir en zone d'urbanisation future et elle doit être classée en zone urbaine. La zone urbaine immédiatement contiguë est la zone UD dont la typologie pavillonnaire correspond à l'urbanisation de la zone 1AUo.

2.1.2 Le Projet de modification

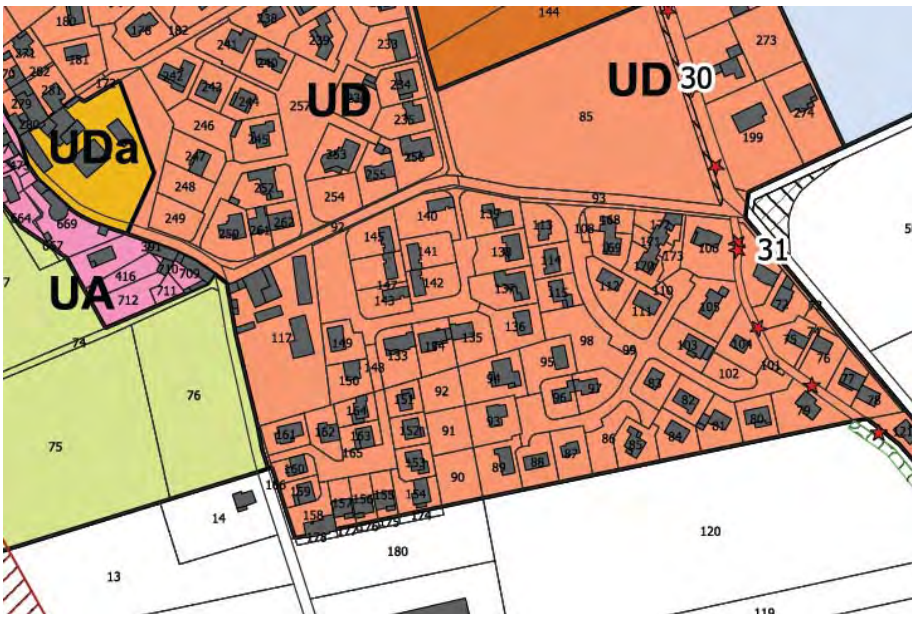
Classement en zone UD de la zone 1AUo des Petits Mats et application du règlement de la zone UD à ce secteur.



Extrait du PLU en vigueur

2.1.3 Présentation de la modification

Elle consiste en une modification du zonage afin d'intégrer la zone 1AUo à la zone UD.



Extrait du PLU modifié

2.1.4 Impacts de la modification

La modification n'impacte en rien l'emprise des zones urbanisables. Elle ne fait qu'entériner le fait que la zone 1AUo a été bâtie depuis la révision du PLU qui avait classé ce secteur en zone d'urbanisation future.

Dorénavant, les constructions nouvelles, annexes ou extensions devront se conformer au règlement de la zone UD.

Ce point de la modification du PLU n'aura donc pas d'impact sur le PLU actuel, ni sur le développement de l'urbanisation tel que prévu par ce PLU.

2.2 Réalisation d'un projet intergénérationnel en zone urbaine

2.2.1 Contexte

Ce projet urbain vise à initier une nouvelle dynamique à travers :

- une revitalisation du centre-bourg (requalification de la route départementale, réaménagement des espaces publics et des places, création d'un tiers-lieu)

- une diversification de l'offre de logement dans l'enveloppe urbaine avec une mobilisation des friches et espaces interstitiels,

- une programmation d'espaces publics et d'équipements publics d'un nouveau genre : car mutualisés, complémentaires, inscrits dans une forte ambition environnementale et sociale, adaptés aux enjeux de la commune : cantine intergénérationnelle, tiers-lieu dans l'ancienne gare, jardins partagés, coulée verte, places végétalisées…

Le projet

L'ambition générale du projet est :

- de créer un quartier intergénérationnel, participatif, solidaire pour répondre aux problématiques d'isolement et aux enjeux du bien-vieillir ;
- d'accueillir des locataires de tous les âges :jeunes couples qui s'installent, familles monoparentales, seniors qui pourront, s'ils le souhaitent, se retrouver pour partager des repas, des services, des connaissances, des objets, des conseils ... ;
- de produire des logements sociaux dans l'enveloppe urbaine, pour limiter l'artificialisation des sols, dynamiser le centre-bourg et favoriser une intensification des échanges entre les habitants ;
- d'associer la population depuis la conception du projet jusqu'à sa réalisation, puis d'accompagner les locataires dans la gestion des espaces collectifs et la vie du lieu ;
- d'intégrer une offre de restaurant intergénérationnel permettant la rencontre entre les habitants du lieu de vie avec les élèves des écoles ;
- de soutenir un projet imaginé par un groupe de citoyens des communes de l'agglomération en vue d'une première concrétisation à Saint-Paul-les-Romans ;
- de produire des logements à fort niveau de performance énergétique et carbone ;
- de favoriser la végétalisation à travers les espaces publics et les jardins partagés pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et renforcer le confort du bâti.

Les objectifs de transformation portés par l'opération sont les suivants :

- proposer de nouvelles formes d'habitat plus diversifiées (logement social), moins consommatrice d'espace (densité), adaptées aux enjeux du réchauffement climatique (forte végétalisation) connectées aux pôles d'activité du village (écoles, bibliothèque, pôle sportif, commerces et équipements) ;
- répondre aux enjeux du bien-vieillir et aux problématiques d'isolement des personnes âgées en offrant une alternative aux résidences séniors et/ou aux EHPAD ;
- répondre aux problématiques d'isolement liées aux lotissements pavillonnaires en créant des formes d'habitat et des équipements publics pour vivre ensemble et non pas les uns à côté des autres ;
- favoriser le partage, la solidarité et l'interconnaissance à l'échelle de l'opération (quartier intergénérationnel), du quartier et de la commune pour créer du lien social et rompre avec l'image et les effets de la « ville dortoir».

L'opération prévoit la programmation d'environ 55 logements (collectifs, intermédiaires / groupés / individuels comprenant des T1 au T4), un logement visiteur, et des espaces partagés : salle commune, jardins, ateliers, esplanade…, ouverts non seulement aux résidents mais également aux habitants du village.

L'ensemble de ce projet est prévu sur un tènement d'environ 1,4ha, la densité de l'opération serait de 39 logements / ha en intégrant l'ensemble des espaces partagés.

Objectifs globaux liés aux défis de la ville durable :

- Sobriété dans l'usage des ressources

- Objectif de labellisation : Certification HQE / BREEAM

- Densité du programme, situation dans l'enveloppe urbaine à proximité immédiate du pôle d'équipements publics

- Résilience par l'adaptation des villes

- Conception bioclimatique

- Végétalisation importante

- Mutualisation des espaces communs

- Inclusion sociale et les transitions démographiques

- Quartier intergénérationnel et solidaire qui favorise le vivre ensemble et le lien social

- Réponse aux problématiques d'isolement spécifiques des communes rurales et périurbaines

- Etat d'esprit de l'habitat participatif appliqué à un programme de logement social

- Productivité urbaine

- Mixité sociale et fonctionnelle du programme

- Optimisation des équipements publics (mixité d'usage du nouveau restaurant scolaire-intergénérationnel)

- Organisation collective qui favorise le vivre-ensemble, le lien social et les initiatives

- Possibilité de partage des repas, des loisirs, des connaissances, des objets, des services…

- Sensibilisation à de nouveaux modes de production agricole

- Lien avec les habitants des quartiers riverains, avec les écoliers à travers les activités, les espaces publics, les jardins partagés, la cantine intergénérationnelle

- Tiers lieu en projet sur le site de l'ancienne gare : mutualisation de l'animation sociale souhaitée

Proposition d'esquisse d'aménagement présentée à l'issue des séances d'atelier d'urbanisme – à titre d'exemple

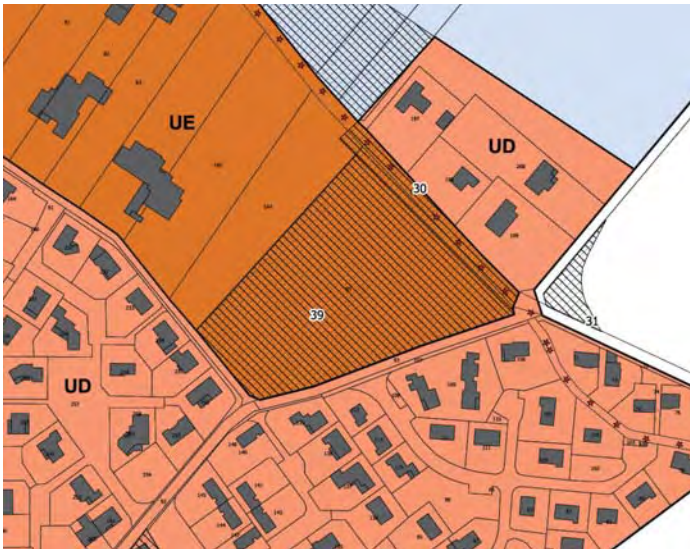
2.2.2 Le Projet de modification

La parcelle ZA 85 (1,4 ha) concernée par ce projet est :

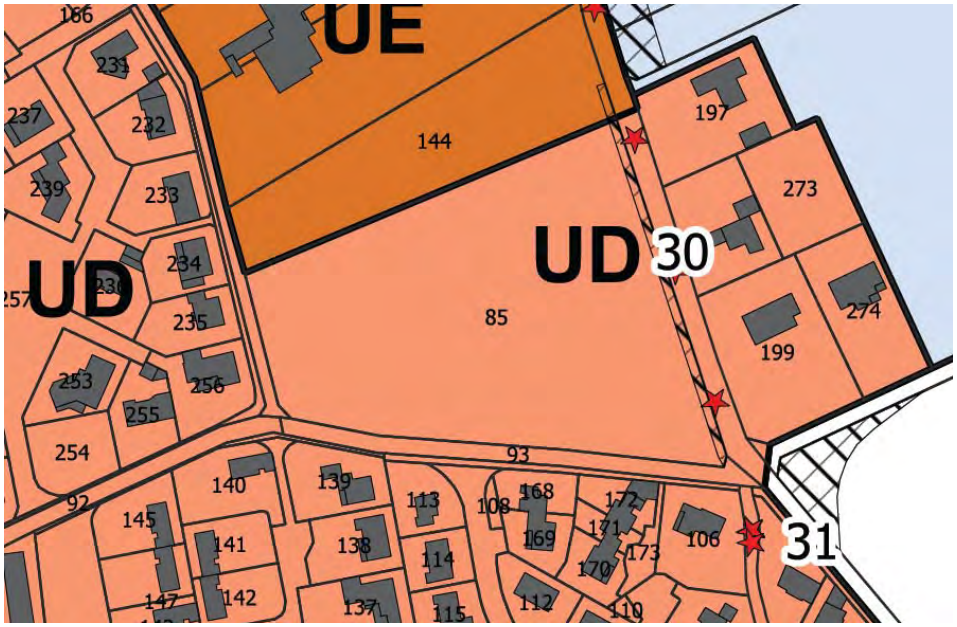
- classée en zone UE : zone urbaine à vocation d'accueil d'espaces et d'équipements d'intérêt collectif,

- concernée par un emplacement réservé n°39. L'objet de cette réserve est la création d'espaces verts, aires de jeux et de sports, et équipements collectifs à vocation de sport, de loisirs. Cette réserve peut être supprimée car la commune a programmé la réalisation d'une nouvelle cantine et d'un accueil de loisir sans hébergement sur une emprise communale qui jouxte les équipements publics. Par ailleurs les équipements sportifs ont fait l'objet d'une rénovation et d'une extension sur leur emprise. Aussi il ne parait plus nécessaire de maintenir cette réserve pour des équipements futurs. En cas de nouveaux besoin d'équipement, l'ER 23 est maintenu.

L'emprise de l'ER 30 sera adapté.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

2.2.3 Présentation de la modification

Elle consiste tout d'abord en une adaptation du zonage du secteur :

- suppression de la réserve 39,
- intégrer cette parcelle à la zone UD.

Elle consiste également en un ajout d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

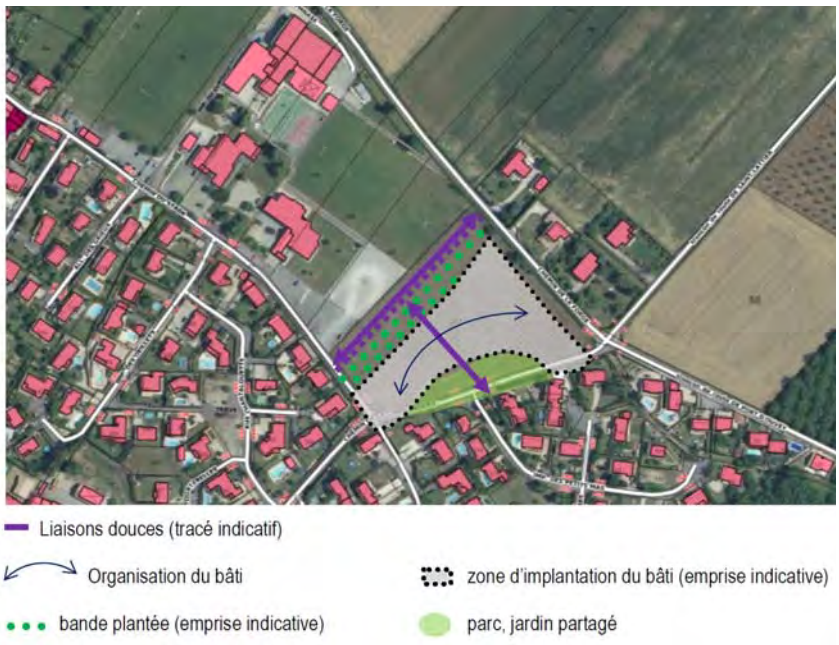
Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :Ce secteur devra accueillir au moins 50 logements (logements collectifs, intermédiaires / groupés / individuels)

Voiries et déplacements :

- Accès : Le quartier sera desservi par les voiries existantes.

- Cheminements pour modes doux : Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux.



Paysage – environnement

Des haies plurispécifiques seront créées en limite nord du terrain afin d'offrir une protection aux vents et au soleil.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

Constructions

- Typologie de logements : Logements collectifs, intermédiaires / groupés / individuels comprenant des T1 au T4 limité au R+2.

- Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage : Les constructions seront organisées autour des jardins partagés

- Implantation du bâti : L'organisation du bâti devra s'organiser en arc de cercle afin de proposer les vues sur Vercors.

2.2.4 Impacts de la modification

La réserve pour équipement public est remplacée par un programme de logement d'environ 50 logements (dont 25-30 logements sociaux intergénérationnel + 20-25 individuels / groupés / intermédiaires).

Cette modification vise à permettre une opération dense dans l'enveloppe urbaine.

2.3 Modifier les conditions d'urbanisation du secteur des Rigauds - zone 2AUo

2.3.1 Contexte

Le secteur des Rigauds est situé au sud de la zone urbaine, entre le chemin des Aumônes et la rue Neuve. Il se trouve en continuité de l'urbanisation actuelle mais ne bénéficie pas de nombreux points de contacts avec le réseau viaire du village. C'est pourquoi plusieurs emplacements réservés ont été créés par le PLU pour améliorer les accès au secteur.

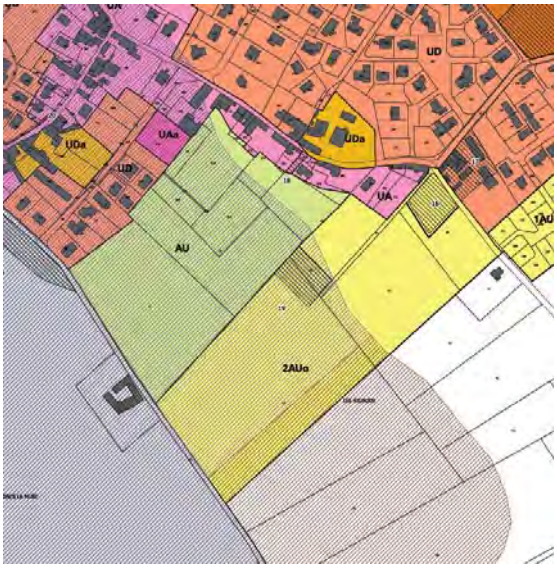
Ce secteur des Rigauds, est repéré par le PLU comme une zone de développement urbain, notamment pour l'accueil de nouveaux logements à proximité des polarités existantes (mairie, écoles, équipements sportifs, commerces de proximité).

Il est constitué d'une zone AU fermée de 4,4 hectares et d'une zone 2AUo ouverte à l'urbanisation de 5,6 hectares. Soit un total de 10 hectares dévolus au développement urbain à court et moyen termes.

La zone 2AUo n'est pas en continuité du bâti existant, mais en contact avec la zone agricole. Ce parti pris d'aménagement ne paraît pas cohérent avec les objectifs du SCoT qui prônent l'urbanisation en continuité de l'existant en confortement prioritaire des polarités existantes.

Le potentiel de ce quartier ne permet pas d'être compatible avec les objectifs du PLH.

La commune souhaite fermer cette zone, recentrer l'urbanisation sur les tènements plus centraux dans le village, et étudier l'urbanisation après la réalisation des travaux prévus sur la rivière Joyeuse visant à réduire le risque et diminuer l'enveloppe des zones inondables. Une fois ces travaux réalisés (2022-2023), le PPRN pourra être révisé et le PLU adapté sur une emprise adaptée à la forme urbaine du village et au besoin en terme de production de logements.



2.3.2 Le Projet de modification

La zone 2AUo actuellement présente sur le PLU représente 5,6 ha. L'objectif de la modification serait de fermer cette zone.

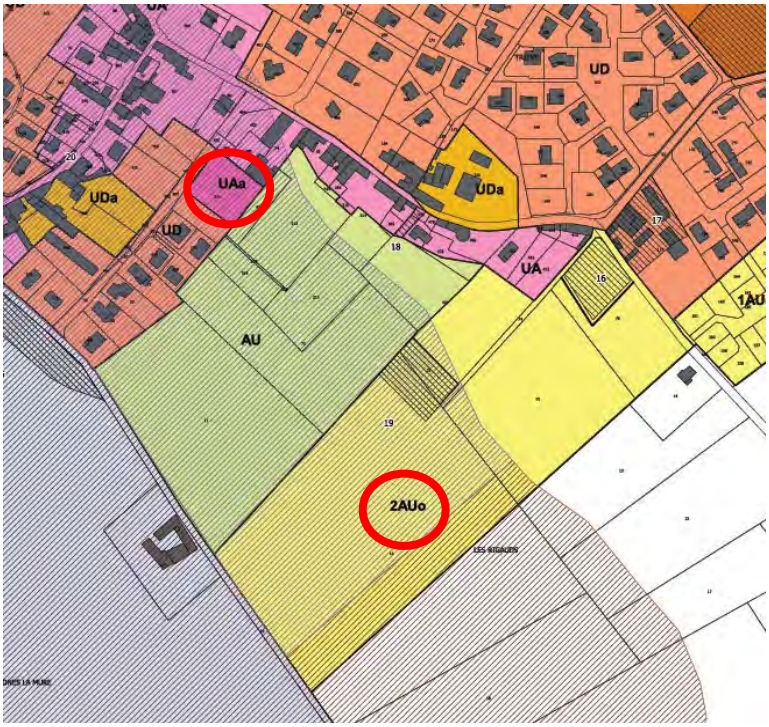
Une fois que les travaux d'amélioration du réseau viaire auront été réalisés (emplacements réservés n°14, 15, 18) le développement plus large du quartier des Rigauds pourra être prévu et cela coïncidera également avec la diminution du risque inondation suite à la réalisation des travaux sur la Joyeuse.

Globalement, il n'y a pas de remise en cause des dispositions du PLU actuel, mais simplement un ajustement qui permet de prendre en compte la situation technique du quartier des Rigauds ainsi que les projets identifiés pour faciliter leur réalisation.

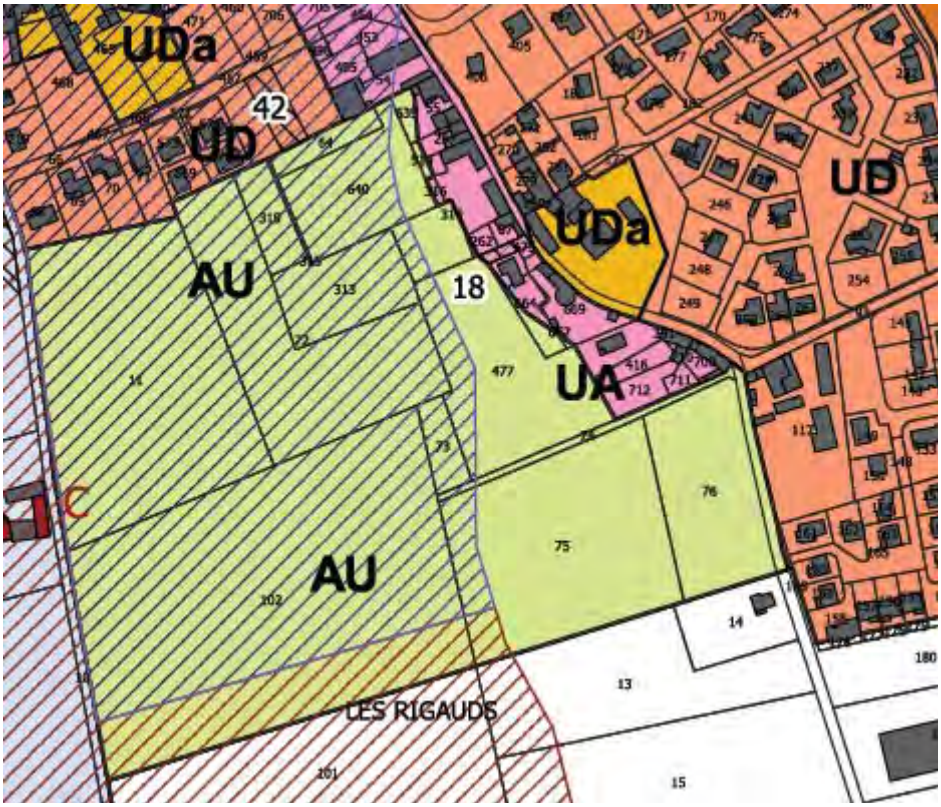
2.3.3 Présentation de la modification

Elle consiste tout d'abord en une adaptation du zonage du secteur des Rigauds :

La zone 2AUo est classée en zone AU. La zone UAa est intégrée à la zone UD : car la seule spécificité de ce secteur était le lien avec l'OAP des Rigauds.



Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

Elle consiste également en une suppression des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Elle consiste également en un ajustement du règlement écrit afin de retirer les références aux zones 2AUo et UAa.

2.3.4 Impacts de la modification

La modification réduit l'emprise de la zone urbanisable à court terme sur le secteur des Rigauds afin de tenir compte de la production de logements forte qui sera faite par densification dans l'enveloppe urbaine.

Ce point de la modification du PLU qui concerne les zones AU et 2AUo des Rigauds n'aura donc pas d'impact sur le PLU actuel, ni sur le développement de l'urbanisation tel que prévu par ce PLU.

2.4 Actualisation des emplacements réservés

2.4.1 Contexte

La liste des emplacements réservés est actualisée afin de tenir compte des travaux réalisés, des ajustements dus à l'évolution de certains projets.

2.4.2 Présentation de la modification

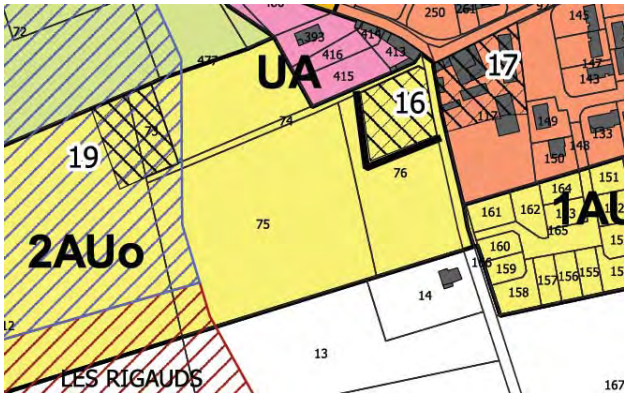
Elle consiste en une modification du zonage du PLU :

- emplacements supprimés : ER 16, 17, 21, 22, 35, 36, 37, 39 et 20.
- emprise modifiée : 26, 32, 34, 41
- emplacements ajoutés.

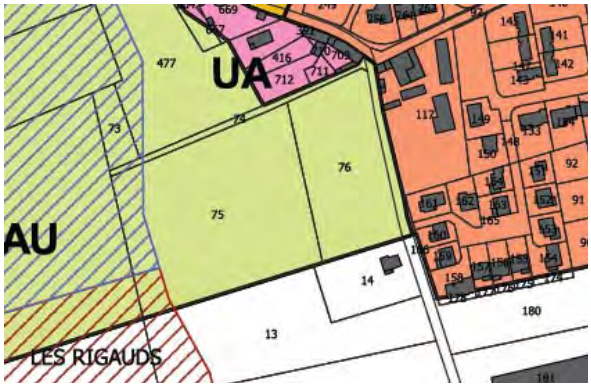
- ER 16 – 17 – 19 : à supprimer

L'objet des réserves 16 et 17 correspond à l'aménagement des places et du carrefour rue Neuve / Petits Mâts. L'urbanisation de la zone des Rigauds n'étant pas prévu à moyen terme, ces réserves ne se justifient plus : elles sont donc supprimées. Le recul à respecter pour l'implantation des constructions qui visait à structurer les constructions autour de la place prévue en ER16 est également supprimé.

L'ER 19 qui vise à créer un espace public ne se justifie plus.



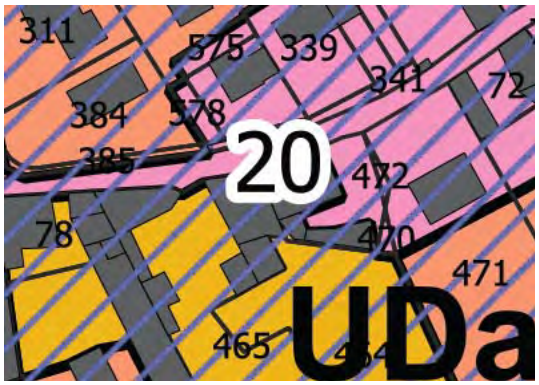
Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

- ER 20 : à supprimer

  Cette réserve pour l'Elargissement Rue du Vieux Village a fait l'objet d'acquisition : la réserve ne se justifie plus.

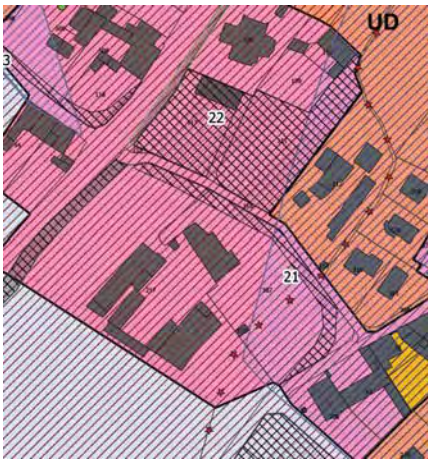


Extrait du PLU en vigueur

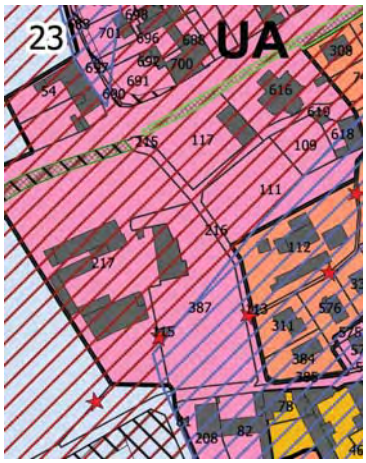
Extrait du PLU modifié

- ER 21 – 22 : à supprimer

Ces réserves concernent l'aménagement liaison urbaine vers le VC5 et l'aménagement d'équipements collectifs et espaces publics au quartier de l'église. Suite à la constatation de l'état manifeste d'abandon de ce site, une DUP a été déclarée par le préfet. Ces réserves ne sont donc plus nécessaires et sont donc retirées.



Extrait du PLU en vigueur

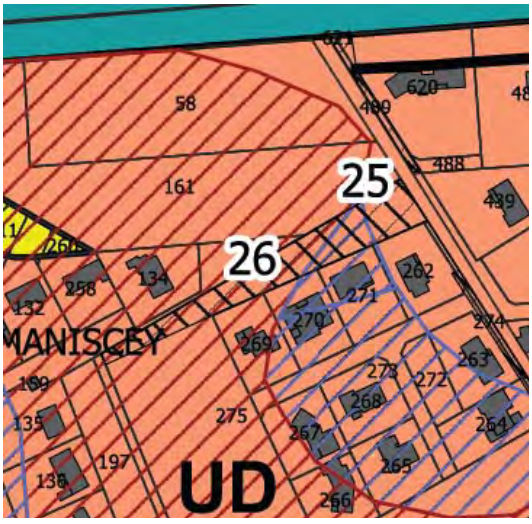


Extrait du PLU modifié

- ER 26 : à modifier

L'emprise de cette réserve qui a pour objet l'extension d'une aire de stationnement et d'un espace public aux abords du cimetière est à adapter afin d'exclure la parcelle à l'ouest (propriété communale) et les 4 parcelles bâties. L'emprise tracée à l'est semble être une erreur, le projet de voie ne concerne pas les terrains urbanisés.

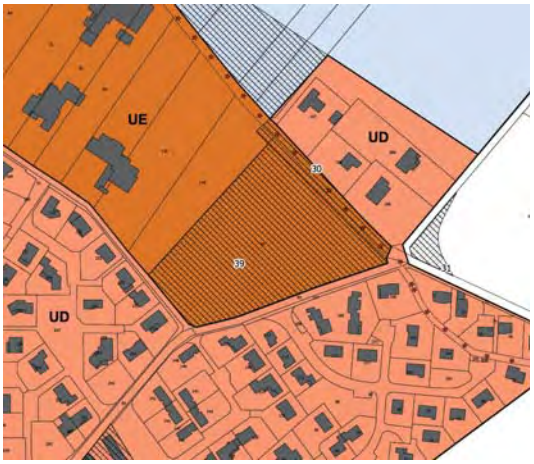
Extrait du PLU en vigueur



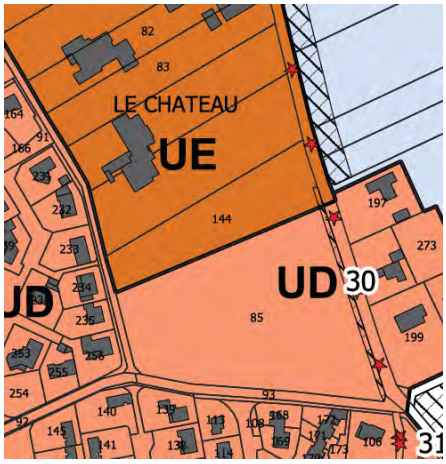
Extrait du PLU modifié

- ER 30 : à modifier

L'emprise de cette réserve empiète sur la voirie, l'emprise doit donc être adaptée. Le besoin réel est de 3 m pour cheminement.



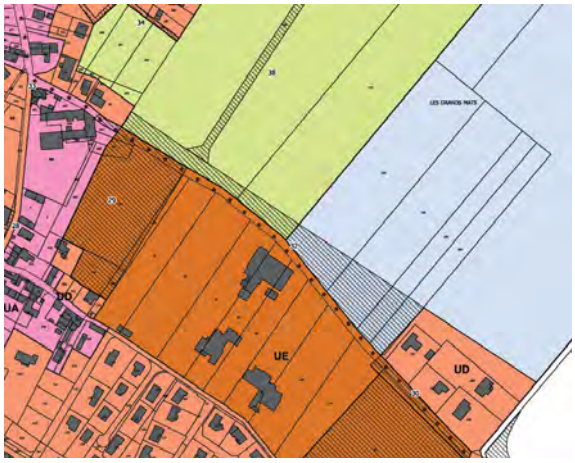
Extrait du PLU en vigueur



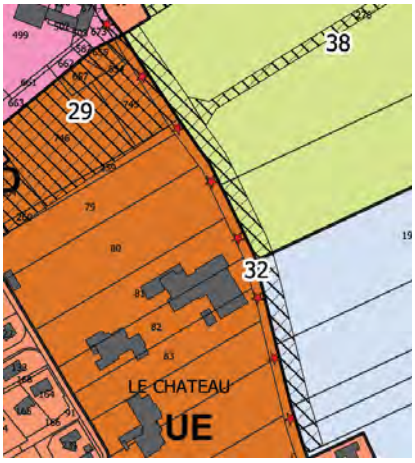
Extrait du PLU modifié

- ER 32 : à modifier

L'emprise de l'aménagement de la voie et espaces publics entre « Le Château » et « Les Grands Mâts » doit être adaptée pour concerner une largeur identique sur la totalité du tracé : élargissement à l'ouest et réduction à l'est.



Extrait du PLU en vigueur



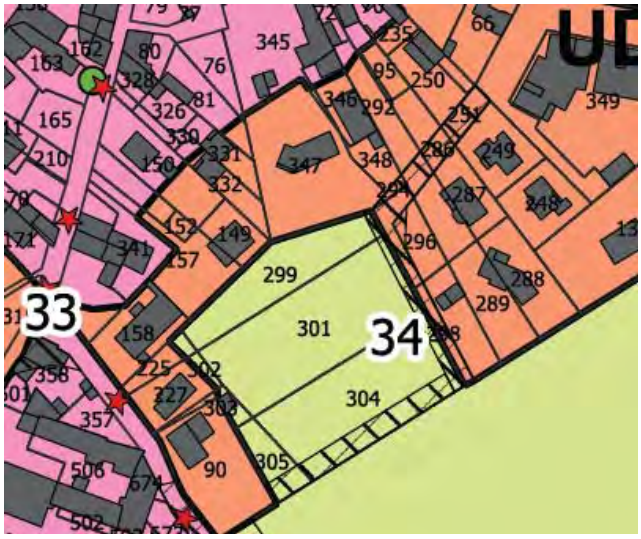
Extrait du PLU modifié

- ER 34 – 35 : à supprimer et à modifier

La réserve 35 (création chemin piéton et aménagement du débouché sur la petite place) peut être supprimée car la parcelle à l'ouest est déjà une propriété communale et le cheminement piéton est envisagé plus au nord.

L'emprise de la réserve 34 pour l'aménagement d'une liaison viaire depuis la place de la Fabrique est élargie et prolongée afin d'assurer une liaison à travers la zone AU.

Extrait du PLU en vigueur

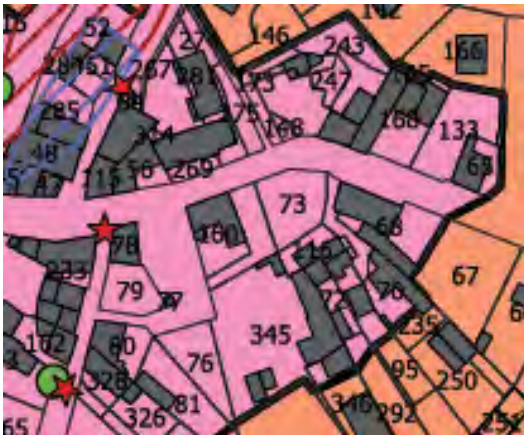


Extrait du PLU modifié

- ER 36 : à supprimer

Cette réserve pour l'aménagement et l'élargissement de la Place de la Fabrique peut être retirée car une partie a été aménagée et l'autre partie ne fait pas l'objet de projet.

Extrait du PLU en vigueur

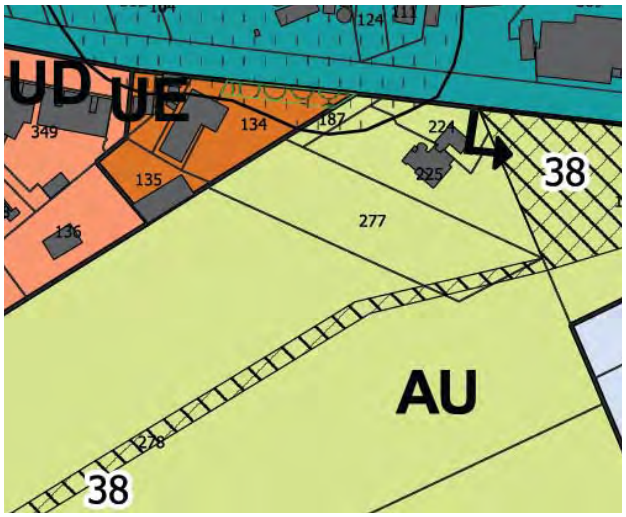


Extrait du PLU modifié

- ER 37 : à supprimer

Cette réserve 37 prévue pour l'aménagement d'un parking pour la salle des fêtes, n'est plus justifiée car un parking a déjà été aménagé. La réserve 37 est donc à retirer.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

- ER 39 : à supprimer

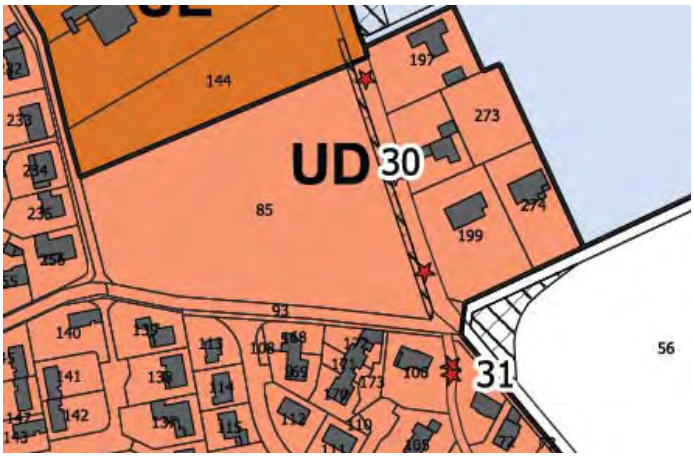
L'objet de cette réserve est le suivant : Espaces verts, aires de jeux et de sports, et équipements collectifs à vocation de sport, de loisirs.

La commune a programmé la réalisation d'une nouvelle cantine et d'un accueil de loisir sans hébergement sur une emprise communale qui jouxte les équipements publics. Par ailleurs les équipements sportifs ont fait l'objet d'une rénovation et d'une extension sur leur emprise. Aussi il ne parait plus nécessaire de maintenir cette réserve pour des équipements futurs.

En cas de nouveaux besoin d'équipement, l'ER 23 est maintenu.

La suppression de cette réserve permettra ainsi accueillir un projet de résidence intergénérationnelle.

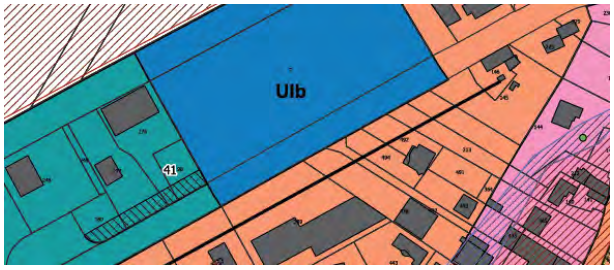
Extrait du PLU en vigueur



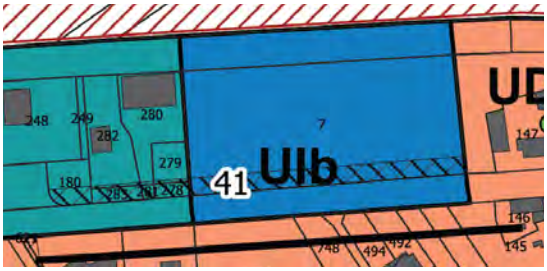
Extrait du PLU modifié

- ER 41 : à modifier

Cette réserve vise à prolonger la contre-allée le long de la RD 92N et aménager le carrefour du Manisce. Etant donnée les dernières études, il apparait nécessaire de prolonger cette réserve.



Extrait du PLU en vigueur

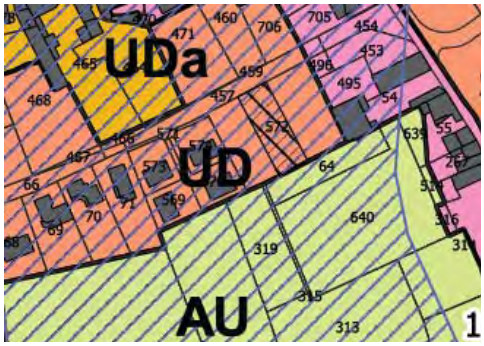


Extrait du PLU modifié

- ER à ajouter

Le secteur UAa, reclassée en UD dans le cadre de cette modification, est situé en partie nord-ouest du secteur des Rigauds. Il s'agit d'un des rares accès potentiels à la future zone constructible AU. Afin de préserver l'avenir et permettre l'accès au secteur de développement des Rigauds, un emplacement réservé doit être délimité sur la parcelle AC 572 : pour permettre la desserte de la zone à urbaniser depuis la rue de la Magnanerie.

Extrait du PLU en vigueur



Extrait du PLU modifié

→ Préciser la dénomination des voies concernant les Emplacements Réservés 6, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 22, 23, 31, 33, 34, selon les noms définis par l'adressage :

6	Elargissement voie Sud Centre Commercial Rue Clair – Voie communale n°4
8	Elargissement Ancienne Route de ~~Saint Paul (Saint Vérand)~~ Romans – Voie communale n°11
9	Elargissement Rue Denis PAPIN – Voie communale n°3 ~~Voie communale~~ et aménagement carrefour ancienne Route de Romans ~~Saint Vérand (Othomène)~~
11	Elargissement de voie, carrefour : Ancienne Route de Romans (VC n°11), Rue de la Distillerie (VC n°12) et et Route de Bellevue (VC n°15)
13	Aménagement du carrefour ~~vers la Gébelinière / Le Bois~~ Route de Bellevue (VC n°70) et Chemin de la Gébelinière (VC n°73)
14	Elargissement ~~de la voie des Aumônes~~ Chemin des Gourreys (VC n°20)
15	Voie et espaces publics de stationnement pour équipements collectifs Chemin des Aumônes
22	Aménagement équipements collectifs et espaces publics au quartier de l'église : salle communale, parc public, espaces de stationnement, aménagement carrefour… Rue du Gât
23	Elargissement de voie, carrefour ~~Claude Bossanne/Montgaillard~~ Rue du Gât (VC 27) et Chemin de la Joyeuse (VC 34)
31	Aménagement carrefour Petits Mas - ~~Port d'Ouvey~~ Route de St Lattier (VC 64) et Route de Port d'Ouvey (VC 59)
33	Aménagement carrefour (ancienne forge) ~~route de Port d'Ouvey~~ Chemin de la Forge (VC 59) et Rue de la Mairie (VC 50)
34	Aménagement liaison viaire depuis la Place ~~du Marché~~ de la Tuilerie, Quartier les Grands Mats, RD La Dauphinoise et l'impasse des Cigales (VC 41)

2.4.3 Impacts de la modification

La modification permet d'actualiser les réserves en fonction des besoins réels de la commune.

Ce point de la modification du PLU n'aura donc que très peu d'impact.

2.5 Recensement des bâtiments pouvant changer de destination

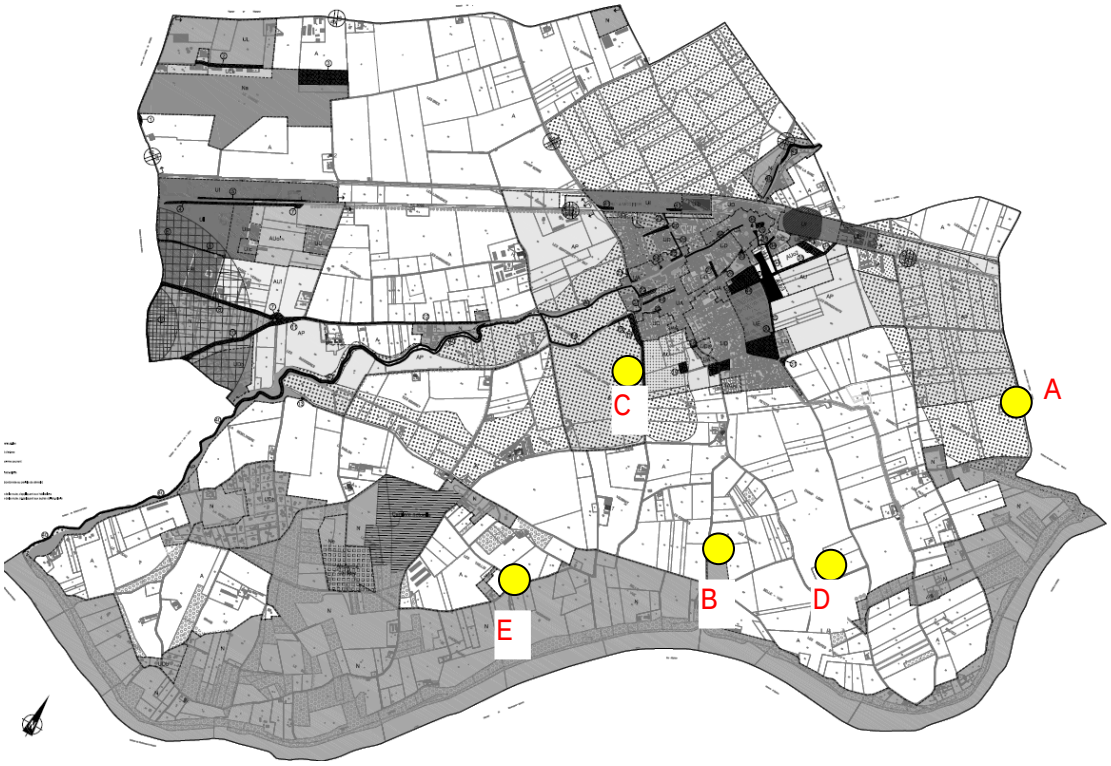
2.5.1 Contexte

Suite à la modification 1 du PLU, 9 bâtiments sont recensés dans le PLU : 1- Les Mingauds, 2- La Chasse, 3- Les Buissières, 4- Le Sablon, 5- Les Gourrey, 6- Nord-Est carrière (Le Sablon), 7 – Veugnat, 8 – Les Essarts et 12- Champs Long.

Il apparait que 5 autres bâtiments pourraient faire l'objet d'un changement de destination.

2.5.2 Présentation de la modification

Ajout de 5 bâtiments pouvant changer de destination (situés en zone A et N) :



PHOTOS DU BATIMENT A

PHOTOS DU BATIMENT B

PHOTOS DU BATIMENT C

PHOTOS DU BATIMENT D

PHOTOS DU BATIMENT E

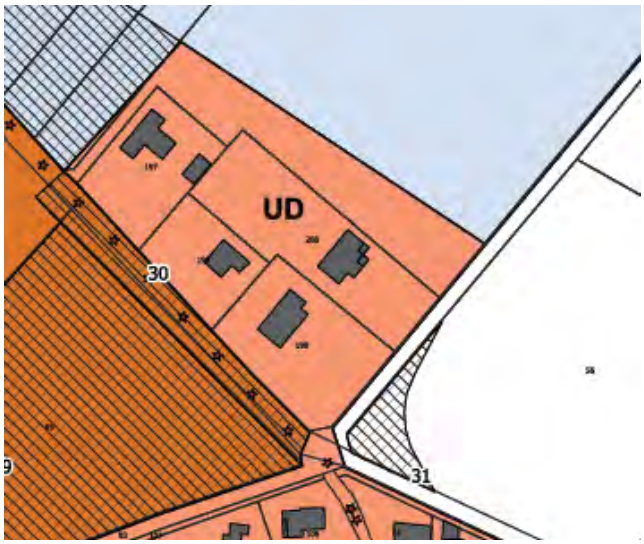
2.6 Réduction de la zone UD

2.6.1 Contexte

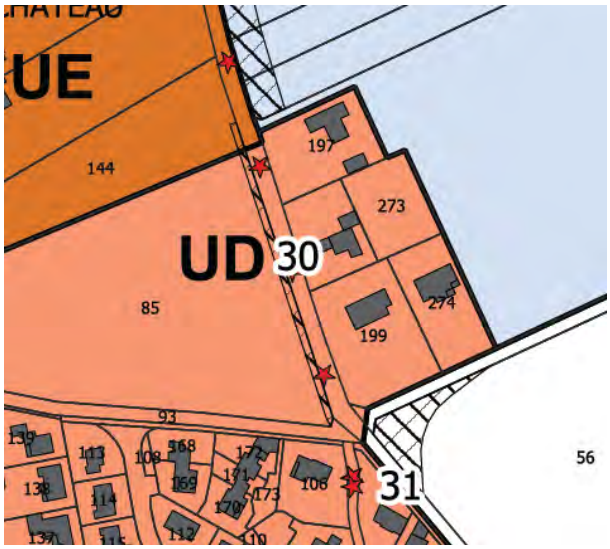
L'emprise de la zone UD aux Grands Mats dispose d'un potentiel difficilement mobilisable en limite avec la zone agricole. Il s'agit de réduire la zone UD afin de supprimer sa partie nord (extrémité sud de la parcelle ZA 269) qui n'est pas facilement exploitable pour une urbanisation cohérente et organisée.

2.6.2 Présentation de la modification

Il s'agit d'intégrer la zone non urbanisée en zone A.



Extrait du PLU en vigueur

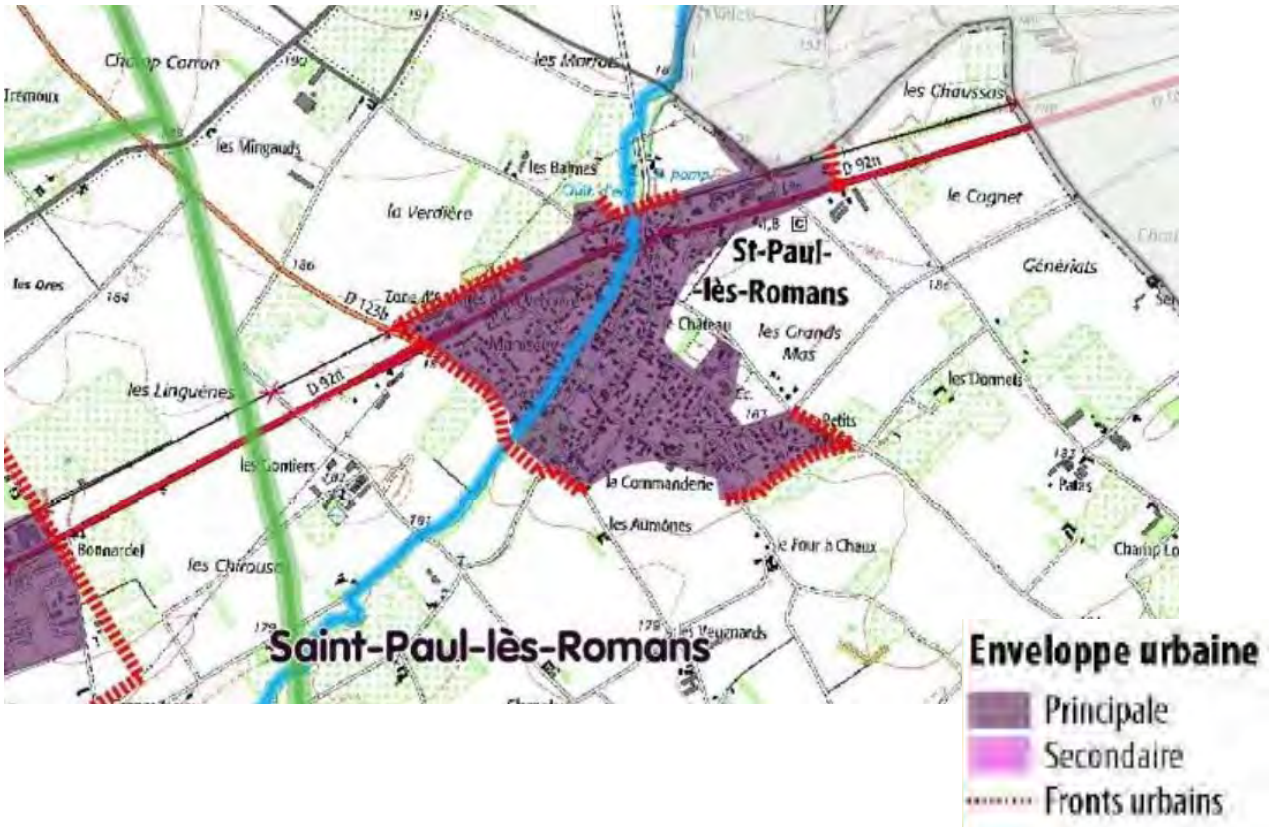


Extrait du PLU modifié

2.7 Analyse des modifications / documents supra-communaux

2.7.1 SCOT et PLH

Dans l'armature urbaine du SCOT approuvé, la commune est repérée comme un pôle périurbain. La densité moyenne à viser est de 26 log / ha.



Le PLH approuvé prévoit pour la période 2018 - 2023 : la production de 10 logements / an soit 60 logements sur 6 ans.

2.7.2 Bilan du PLU

OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES DU PLU ACTUEL APPROUVE EN 2007

Le PADD du PLU (2007) indique que l'objectif de croissance démographique est de 1 à 1,5 % /an : soit 300 à 400 habitants sur les 10 - 15 ans à venir ; soit 155 à 200 logements dans la durée du PLU >> 225 à 300 logements moyen terme (compte tenu du desserrement).

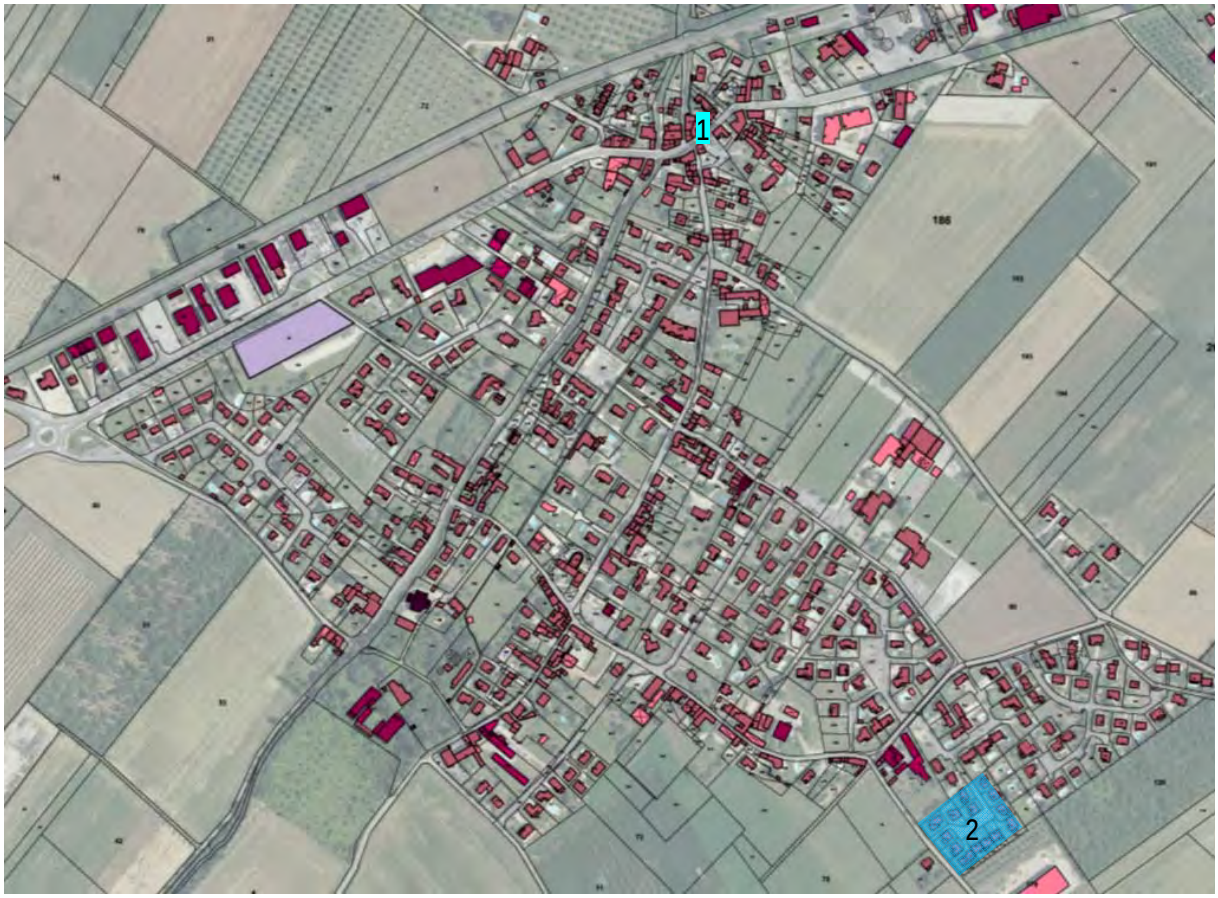
Selon l'INSEE le nombre de résidences principales est passé de 629 en 2008 à 740 en 2018 : soit la production de 111 logements en 10 ans.

PRODUCTION DE LOGEMENT DEPUIS 2018

De 2018 à fin 2021 : 82 logements ont été autorisés :

- 50 permis délivrés pour la construction de logement dans le tissu urbain,
- 19 logements dans le collectif bâti place de la Tuilerie (n°1),
- 13 logements du lotissement la Garenne : 13 logements (n°2).

Ce qui correspond à un rythme d'environ 20 logements / an.



POTENTIEL DISPONIBLE EN 2022

1. Le potentiel mobilisable dans le parc de logements vacants peut être estimé à 4 à 6 logements pour les 10 prochaines années.

2. Le potentiel des bâtiments pouvant changer de destination peut être estimé à 5 à 7 logements pour les 10 prochaines années.

3. En zone U le potentiel disponible, illustré ci-dessous a été détaillé en distinguant :

   - les projets connus (en bleu sur le plan page suivante ▒▒):

     - n° 1 : 15 logements dont :

       - projet DAH en cours face à la mairie : 11 à 12 logements dont 5 logements vacants détruits : soit production de seulement 6 logements

       - projet Sud Immo : 9 logements

     - n° 2 : projet 5 logements

     - n°3 : projet intergénérationnel : 55 logements

     - n°4 : projet 4 logements

     soit au total 79 logements

   - les surfaces potentiellement disponibles en zone U (en jaune sur le plan page suivante ▒▒):

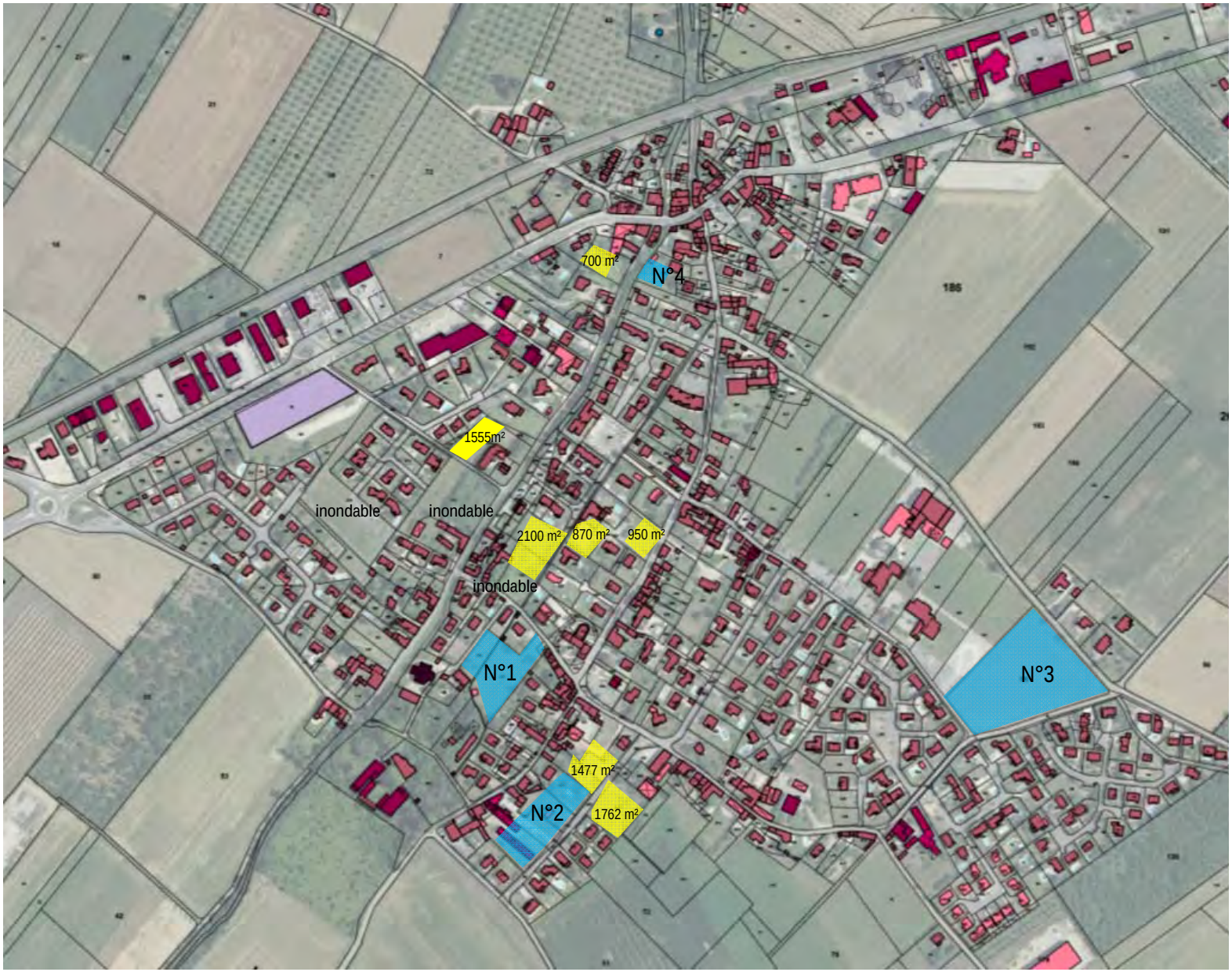
     Ces surfaces représentent environ 0,94 ha répartis sur sept terrains, le potentiel estimé sur chaque terrain permet d'estimer un potentiel total de 24 logements.

     Les autres tènements libres sont concernés par un risque d'inondation fort et ne sont donc pas mobilisables sans les travaux prévus sur la Joyeuse.

Détail du calcul du potentiel en U :

	surface	Nb de logement estimé
	700 m²	2
	1555 m²	3
	2100 m²	6
	870 m²	2
	950 m²	2
	1477 m²	3
	1762 m²	6
total	9414 m²	24

Le potentiel disponible début 2022 est estimé à environ 114 logements, ce qui correspond aux besoins des 10 prochaines années.


700 m²
N°4
1555m²
inondable
inondable
2100 m²
870 m²
950 m²
inondable
N°1
N°3
1477 m²
N°2
1762 m²

Le projet de modification vise à :

- favoriser la mobilisation du potentiel en zone urbaine, dont une parcelle de 1,4 ha pour un projet de 55 logements (densité de 39 log/ha),
- fermer la zone des Rigauds (-5,6 ha) pour des raisons de fonctionnement urbain et de cout d'équipement publics (potentiel théorique de 145 logements en appliquant une densité de 26 log/ha)

La modification vise donc à modérer la consommation de foncier .

3
MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.1 Modifications zones A et N

Il s'agit d' :

- autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles en zone agricole,
- autoriser l'extension des habitations et annexes aux habitations en zones agricole et naturelle,
- adapter l'Article 2 des Zones A et N aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

3.1.1 Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles en zone agricole

3.1.1.1 Contexte

La loi ELAN adoptée le 23 novembre 2018 a complété l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule désormais que « *le règlement du PLU peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* »

La commune souhaite apporter cette nouvelle disposition au règlement de la zone A de son PLU.

3.1.1.2 Présentation de la modification

Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :

L'article A 2 est complété pour :

- autoriser « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production* » et pour indiquer dans quelles conditions ces constructions peuvent être autorisées.

> Modification du règlement écrit :

Le règlement de la zone A sera complété de la façon suivante :

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[…]

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 constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  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

[…]

3.1.1.3 Impacts de la modification

La modification permet de pérenniser et de renforcer les activités agricoles présentes sur le territoire de la commune en leur permettant de développer dans des conditions favorables d'autres activités dans le prolongement de leurs activités de production. Ce qui est tout à fait conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les dispositions réglementaires proposées permettent de préserver l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ce point de la modification du PLU qui concerne la zone A n'aura donc que très peu d'impact sur la zone agricole et sur la préservation des paysages.

3.1.2 Autoriser l'extension des habitations et annexes aux habitations en zones agricole et naturelle

3.1.2.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de SAINT-PAUL-LES-ROMANS permet l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la zone N mais ne le permet pas dans la zone A.

Les dispositions des lois Macron et LAAAF aujourd'hui applicables permettent d'offrir ces mêmes possibilités à l'ensemble de la zone agricole.

Il y a donc lieu de modifier le règlement de la zone A afin de permettre l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes.

D'autre part, les dispositions du PLU autorisant les annexes et les extensions d'habitations en zone N ne sont pas conformes aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il y aura lieu de les adapter.

En outre, dans la zone N sont également autorisées les changements de destination vers l'habitation des bâtiments existants. Or, cette possibilité générale de changement de destination donnée à tout bâtiment présentant un intérêt architectural et patrimonial sera supprimée car cette disposition est devenue illégale. Le changement de destination n'est possible que pour des bâtiments qui ont été repérés à cette fin par le règlement du PLU.

Pour rappel, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

L'article L.151-12 dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Comme le prévoit l'article précité, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

3.1.2.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à réécrire les dispositions réglementaires déjà présentes en zone N, mais non conformes, qui concernent l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes.

Elle consiste à rajouter ces mêmes dispositions en zone A ;

Elle consiste également à supprimer la disposition illégale concernant le changement de destination général dans la zone N ;

L'article 10 sur les hauteurs sera modifié car le règlement actuel des zones A et N n'encadre pas suffisamment la hauteur des constructions à usage d'habitation, dans l'objectif de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, comme l'exigent les dispositions introduites par la loi Macron.

3.1.2.3 Contenu de la modification

> Modification du règlement écrit :

Le règlement de la zone agricole est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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 :

[…]

Sont également autorisées :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 250 m² de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

[…]

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

[…]

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant. La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3,5 m.

Le règlement de la zone naturelle est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

1. Sont autorisées dans la zone N, en dehors du secteur Na, les occupations et utilisations antes 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.~~
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 250 m² de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

[…]

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant. La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3,5 m.

3.1.2.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les dispositions intégrées au règlement des zones A et N sont déjà présentes dans le règlement pour la zone N. Les dispositions sont seulement « toilettées » en zone N afin d'être rendues conformes aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme et rajoutées en zone A.

L'impact sur la qualité des paysages sera positif du fait que :

- l'extension limitée des habitations ne pourra concerner que les habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres ;
- les annexes doivent être implantées en dehors de tout terrain agricole.
- les annexes doivent être implantées à proximité de l'habitation dont elles dépendent.

L'impact sur les espaces (naturels ou agricoles) et l'impact sur les paysages et sur l'environnement en général sera donc réduit par rapport au PLU actuel.

Compte tenu de la circonscription rigoureuse des possibilités d'extension d'habitation et de construction d'annexes aux habitations, ces nouvelles dispositions ne compromettent en aucun cas l'activité agricoles.

3.1.3 Adapter l'Article 2 des Zones A et N aux nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme

3.1.3.1 Contexte et projet

L'article 2 des zones A et N, contient un alinéa sur les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC). Cet alinéa sera adapté à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'Intérêt collectifs et qui autorise ces équipements à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions doivent être rajoutées au règlement des zones A et N.

3.1.3.2 La modification du PLU

Elle consiste à :

- Pour les zones A et N : Revoir la rédaction des alinéas autorisant les CINASPIC ;

3.1.3.3 Contenu de la modification

> Modification du règlement écrit :

Le règlement de la zone agricole sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

[…]

2- Dans le secteur AP, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ~~ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics~~ constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public , et de l'extension des constructions existantes vérifiant les conditions définies à l'article A2 paragraphe 1

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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 liée 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.~~
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[…]

Le règlement de la zone naturelle sera modifié de la façon suivante :

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

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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[…]

3.2 Toilettage et mise à jour du règlement

Depuis l'approbation du PLU en 2011, le code de l'urbanisme a évolué :

- il a été entièrement renuméroté : les renvois aux articles du code figurant dans le règlement actuel sont donc obsolètes ;

- le contenu de certains articles mentionnés dans le règlement (notamment dans les annexes) a été modifié.

Il est donc proposé de toiletter et mettre à jour le règlement du PLU afin de le rendre cohérent avec la rédaction actuelle du code de l'urbanisme.

La modification du PLU consiste donc à modifier le règlement pour :

- remplacer les références aux articles du code de l'urbanisme par leur nouvelle numérotation dans tout le règlement, y compris les annexes ;
- inscrire la mention « sans objet » pour les articles 5 et 14 du règlement de chaque zone, la possibilité de réglementer les superficies minimums et le COS ayant été supprimée ;
- afin d'intégrer la réforme des surfaces de plancher suite au décret du 29-12-2011, l'ensemble des mentions SHON et SHOB sera remplacé par le terme « surface de plancher ». ;
- pour faciliter l'utilisation et la lecture du règlement : ajout d'une notice d'utilisation, compléments aux dispositions générales
- compléter les articles 1, 2, 4, 10, 12, 13

3.2.1 Articles 5 et 14

Il s'agit d'inscrire la mention « sans objet » pour les articles 5 et 14 du règlement de chaque zone, la possibilité de réglementer les superficies minimums et le COS ayant été supprimée.

Les secteurs UDb et UDd sont concernés : le règlement sera donc modifié.

Au PLU actuel :

- UDb : secteur dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit être d'au moins 2500 m2 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.

- UDd : secteur dans lequel le C.O.S. est limité à 0,10.

Modification du PLU :

- UDb : secteur dans lequel l'emprise au sol et la hauteur sont limitées pour préserver le caractère peu dense et boisé conférant un intérêt paysager à ce secteur.

3.2.2 Notice d'utilisation et dispositions générales

Les modifications suivantes ont été apportées au règlement :

- Ajout d'une notice d'utilisation

  Justification : permettre de faciliter la compréhension du règlement.

- Compléments aux dispositions générales

  Justification : permettre de faciliter la compréhension du règlement.

3.2.3 Articles 1 et 2

- Clarification des articles 1 et 2 : pour éviter des problèmes de compréhension ces articles ont été adaptés

3.2.4 Article 4

- L'ensemble des articles 4 est complété avec la rédaction proposée par l'agglomération compétente pour la gestion des eaux pluviales et les eaux usées.

  Eaux pluviales

  Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.

  Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

  Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.

  Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

  Eaux usées

  Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

  Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

  Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

3.2.5 Article 10

– Précision des articles 10 – Hauteur : pour la définition du sol naturel avant travaux

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage ne peut excéder.

Justification : permettre de faciliter la compréhension du règlement.

3.2.6 Article 12

– Précision des articles 12 – Stationnement : zones UA, UD, UE, AUo

Il s'agit d'imposer des stationnements pour les cycles dans le cas de la réalisation de logements en collectifs

3.2.7 Article 13

– Précision des articles 13 – Plantations : zones UA, UD, UE, AUo

Justification : compléter et adapter le règlement pour une amélioration du cadre de vie.

Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales (exemple : tilleul, charme, frêne, ...).

- Plantations dans les parties communes :
  - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
  - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).
- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

  Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre ou arbuste pour 100 m² de terrain libre. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (privilégié engazonnement ou pose de dallages sur sable avec géotextile).

  Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés originaires de la région.

  Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

  Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :
  - La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
  - Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
  - Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

- Les différentes essences seront mélangées en alternant :

  les arbustes caducs et les persistants,

  les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,

  les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret …

… préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

Pour les opérations d'ensemble d'au moins 5 logements : 5 % d'espace vert commun d'un seul tenant est imposé.

- Complément concernant les clôtures

Justification : compléter et adapter le règlement pour une amélioration du cadre de vie.

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.
Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales.
Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60m à l'alignement des voies publiques et seront composées :
_ soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
_ soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,
_ soit d'une haie vive,
_ soit d'une clôture bois,
_ soit d'un mur-bahut compris entre 0,60m et 1,20m,
_ soit d'un mur-bahut de 0,60m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.
Les murs de clôture seront enduits. Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

La hauteur de muret est portée de 0,5 à 0,6m sur l'ensemble des zones.

3.2.8 Zone UA

Article 1 : Ajout : 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.

Justification : préserver les éléments du patrimoine

Article 11 :

Justification : compléter et adapter le règlement pour une meilleure intégration du bâti et une rédaction plus claire

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

> Ajout : Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver.

> Ajustement : Le caractère architectural des constructions nouvelles devra être de type « maisons de villes » : alignement, continuité…, passes de toits.

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

> Ajout à la phrase : L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (se reporter à la palette de couleur disponible en mairie)

Application à l'ensemble de la zone UA de la règle suivante prévue pour le secteur UAa. L'utilisation de matériaux visant à réduire les consommations d'énergie, sera privilégiée.

3.2.9 Zone UD

Article 5 : suppression de la superficie minimale

Justification : prise en compte de la loi

Article 9 : ajout d'une emprise au sol pour les secteurs UDb

Justification : suite à la suppression de la superficie minimale et du COS, cette règle permet de maintenir un tissu urbain cohérent avec le bâti environnant – quartier hors du village

Article 10 : limitation de la hauteur à 9m au lieu de 11 pour les secteurs UDb et UDa

Justification : compléter et adapter le règlement pour une amélioration du cadre de vie et limiter les conflits entre activités et habitat

Article 11 : ajout d'une exigence sur la pente des toitures des bâtiments agricoles dans le secteur UDa-

Justification : s'assurer d'une bonne intégration de l'ensemble des bâtiments de la zone urbaine

Article 14 : suppression du COS

Justification : prise en compte de la loi

3.2.10 Zone UE

Article 2 : Autoriser les extensions des constructions existantes.

Justification : la zone UE des Grands Mats intégre une habitation

Article 11 : suppression des éléments suivants : « 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. »

Justification : compléter et adapter le règlement pour une amélioration du cadre de vie

3.2.11 Zone UL

Articles 1 et 2 : simplification des éléments interdits et ensuite autorisés sous condition.

3.2.12 Zone AUi

Article 11 : suppression des éléments suivants : « 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. »

3.2.13 Zone A

Article 2 : complément pour permettre le changement de destination à un usage de service, bureau et artisanat. « Le changement de destination à des fins d'habitation, de services, de bureau ou d'artisanat, 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. »

3.2.14 Annexe contraintes relatives à la hauteur des constructions aux abords de l'aérodrome

Le PLU fait référence à un schéma qui n'est pas intégré au document. La servitude étant en cours d'actualisation, cet élément est retiré du PLU.

3.2.15 Annexe Définition

- Ajout d'un titre définition

Justification : permettre de faciliter la compréhension du règlement

L'impact de cette modification sera nul, car il s'agit simplement de mettre à jour les références aux dispositions réglementaires qui s'appliquent aujourd'hui.

4
LES PIECES MODIFIEES

4.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement écrit : Le Règlement est modifié sur de nombreux points de détail. Il sera remplacé dans son ensemble.

Orientations d'Aménagement et de Programmation : suppression de l'OAP des Rigauds, ajout d'une OAP pour le projet intergénérationnel.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

4.2 Pièce graphique modifiée

Règlement graphique : les deux planches du document graphique du règlement (plan de zonage) sont corrigées et seront donc remplacées après approbation de la modification.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3b PLU Saint-Paul-lès-Romans

Approbation :

2. Pièces écrites modifiées :
- O.A.P.
- Règlement

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mai 22
5.21.103

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3b PLU Saint-Paul-lès-Romans

Approbation :

- O.A.P.

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mai 22
5.21.103

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A DES QUARTIERS OU A DES SECTEURS PARTICULIERS

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

Mis en compatibilité le 21/05/2019

Modification 3B en cours

P.L.U. SAINT PAUL LES ROMANS

OAP SUPPRIMEES : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES AUX EXTENSIONS URBAINES DE L'AGGLOMERATION DU VILLAGE

Quartier Le Grand Mât : OAP SUPPRIMEE CAR ZONE MAINTENUE EN ZONE AU

Quartier des Rigauds: OAP SUPPRIMEE CAR ZONE CLASSEE EN ZONE AU

1. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE D'ACTIVITES DU QUARTIER DE SAINT VERANT

2. ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE L'ANCIENNE CARRIERE ET DECHARGE

3. OAP AJOUTEE : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES AU PROJET DE RESIDENCE INTERGENERATIONNEL

1- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE D'ACTIVITES DU QUARTIER DE SAINT - VERANT

Les espaces non urbanisés aux abords de la RD 92N sont touchés par l'application de l'article L 111. 1.4 du Code de l'Urbanisme (loi Barnier), qui impose une bande non aedificandi de 75 mètres le long de cette voie en dehors des espaces urbanisés, si les règles applicables dans le document d'urbanisme ne sont pas justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Ainsi le secteur englobant notamment les espaces non bâtis de la zone UI et de la zone AUoi au quartier St-Vérant, avait fait l'objet d'une étude visant à garantir la qualité, la sécurité et l'intégration paysagère des aménagements et constructions à usage d'activités, pouvant être réalisés à Saint Vérant, dans le cadre du POS approuvé en 2001 (étude BEAUR Août 2000).

Les éléments de l'étude précédente prévue en application de l'article L 111. 1.4 du Code de l'Urbanisme sont transformés dans le cadre de la modification n°1 pour s'adapter aux projets d'implantations commerciales. Cette nouvelle étude est présentée dans la pièce n° 7 du document PLU.

Les éléments de cette étude se traduisent donc dans les orientations d'aménagement ainsi que dans les dispositions réglementaires propres au quartier de Saint Vérant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur étudié se situe à l'interface des grandes parcelles agricoles de Saint Vérant / Les Chirouzes et des activités commerciales qui occupent la partie Ouest du territoire dans la continuité de la zone d'activités des Allobroges sur Romans. Ces implantations commerciales situées en façade de la RD 92N sont bordées d'un bel alignement de platanes.

Voies et liaisons à aménager (circulations « publiques »):

- Création d'une voie pénétrante nord-sud axe de liaison et de desserte principal se raccordant sur le futur carrefour de la RD 92N et sur un nouveau carrefour à aménager au niveau de la voie communale au sud. Cet axe principal dont les caractéristiques (emprise de l'ordre de 12 m de large) doivent permettre la circulation des véhicules de livraison (poids lourds) mais aussi des transports collectifs, pourra être plantée de part et d'autre de la voie d'un alignement d'arbres (arbres de grande taille tels que : Tilleul, Erable plane, Erable sycomore,...) soulignés d'une platebande végétalisée.

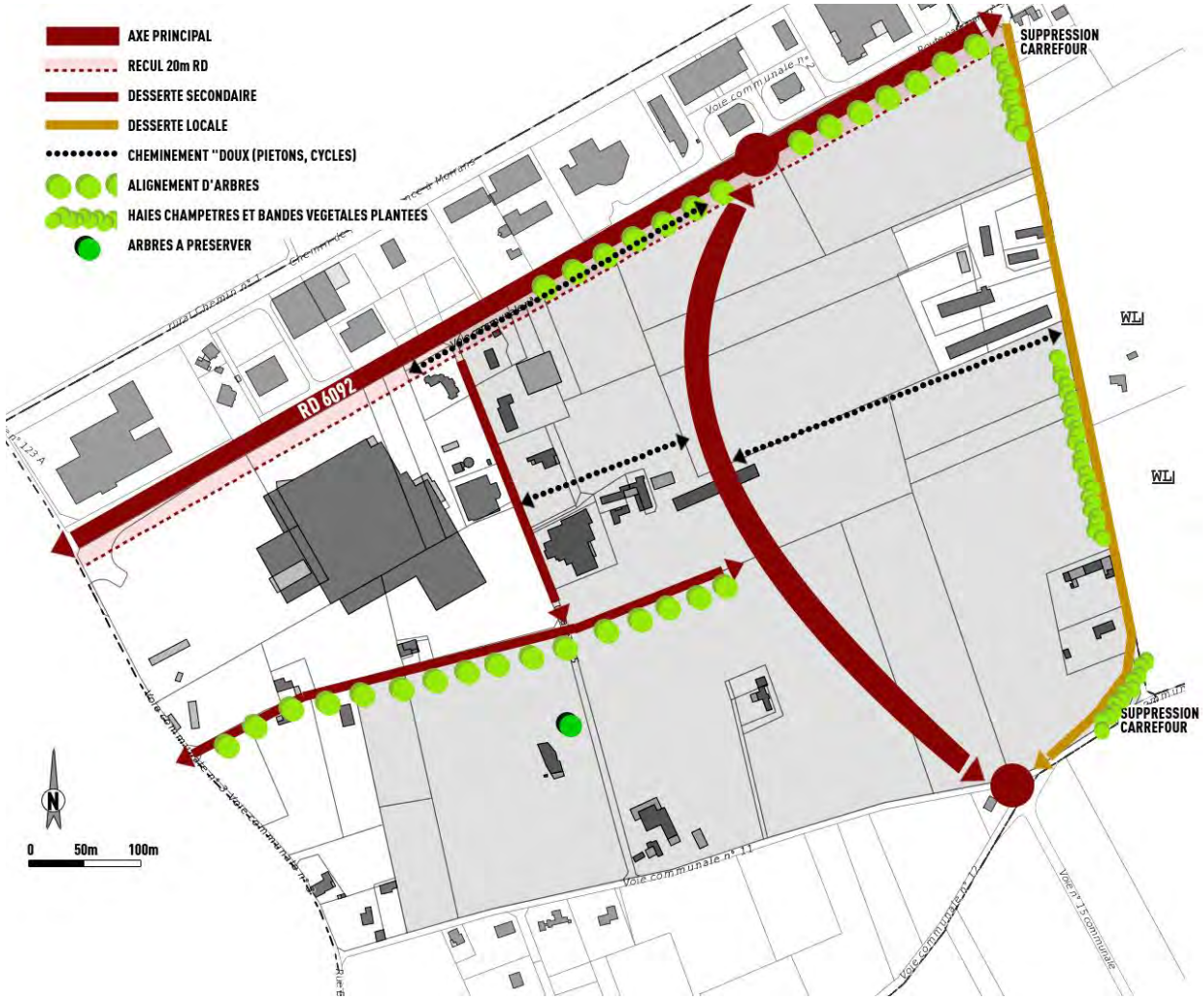
- Un réseau de voies secondaires nord sud et est-ouest se connectera sur cette voie principale pour desservir la partie occidentale de la zone. Ces voies secondaires seront bordées d'un seul alignement d'arbre (Arbres de taille moyenne tels que : Alisier, Sorbier, Erable champêtre,...).

- Les carrefours existants nord et sud du chemin rural en limite Est sont supprimés.

- En limite Est, le chemin rural existant conservera une fonction de desserte locale limitée aux constructions existantes (habitations en frange de la zone) et un gabarit adapté à cette fonction (pas de circulation de véhicules de livraison ou de poids lourds en rapport avec les activités de la zone commerciale).

- Des cheminements doux (cycles, piétons) seront aménagés reliant les différents pôles de commerciaux

PRINCIPES D'AMENAGEMENT SAINT VERANT



Implantation des constructions, espaces libres et plantations :

- En façade de la RD 92N:

Un recul de 20 m minimum sera imposé à l'implantation du bâti depuis l'alignement en façade de la RD 6092.

Sur ces 20 m de recul, au moins 10 m seront végétalisés en prairie avec des plantations ponctuelles sous forme de bosquets d'arbres d'essences locales.

L'alignement de platanes le long de la RD 92N sera maintenu et prolongé jusqu'en limite de commune avec Romans en dehors des accès aménagés.

- Axe principal

Un recul minimum de 10,00 m est imposé à l'implantation du bâti de part et d'autre de l'emprise publique de la voie.

- Axes de desserte secondaire

Un recul minimum de 5,00 m est imposé à l'implantation du bâti de part et d'autre de l'emprise publique de ces voies.

- Chemin rural en limite Est du secteur

Création de bandes végétales sur une profondeur minimum de 5 m en limite Est de la zone s'accompagnant de plantations de haies champêtres et de bosquets d'arbres d'essences forestières locales.

Certains éléments de végétation présents sur ce secteur se doivent d'être conservés : un arbre (Cerisier) sur le parcellaire le plus à l'ouest, si du moins les impératifs d'élargissement de voirie le permettent.

2- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE L'ANCIENNE CARRIERE ET DECHARGE

CONTEXTE

L'OAP concerne le sous-secteur Ne et ses environs, dédié à l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol sur une ancienne carrière et décharge, dans le sud-ouest du territoire de la commune de Saint-Paul-Lès-Romans.

Ce secteur se présente sous forme d'une vaste terrasse qui domine d'une dizaine de mètres la berge rive droite de l'Isère. Il s'agit d'un espace rural où dominent largement les champs et boisements. L'habitat se présente sous forme de fermes isolées, de hameaux et de lotissements.

De par cette situation géographique au cœur d'un espace à dominante rural et afin de préserver la biodiversité du secteur, l'urbanisation devra répondre à plusieurs objectifs qui sont définis dans les principes d'aménagement et de programmation.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

i. Conserver les espaces boisés

Les espaces boisés classés :

Le site est délimité au nord et au sud-est pas des espaces boisés classés qui doivent être conservés. Leur fort intérêt paysager confère au site une bonne intégration visuelle ainsi qu'un rôle dans le maintien de la biodiversité.

Les zones arbustives :

Des espaces arbustifs devront être créés sur le front Ouest, l'espace central et le front Est afin de garantir l'intégration de l'urbanisation dans le paysage et la création d'un espace « tampon » sur les limites séparatives entre le tènement construit et l'espace naturel.

ii. Maintenir le corridor écologique

Le site participe à la perméabilité globale du corridor écologique régional identifié par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et repris dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Rovaltain.

Afin de répondre aux objectifs du corridor écologique, deux mesures seront à respecter :

Passage de 10 mètres à l'intérieur du site :

L'urbanisation sera réalisée à travers deux ilots distincts (repérés par les chiffres 1 et 2 sur le plan de l'OAP), afin de conserver un passage ouvert central (sans clôture, mur) de 10 mètres minimum pour le déplacement des espèces.

Clôture :

Les secteurs 1 et 2 pourront être clôturés indépendamment sans que les clôtures soient jointives avec le sol, en maintenant un espace de 15 cm. L'objectif étant de garantir le passage pour la petite faune.

iii. Conserver et maintenir l'entretien des dispositifs de préservation de la faune

Afin de préserver la biodiversité du site, la mare et les deux caches à destination des reptiles sont à conserver et à entretenir. De manière générale, tous les dispositifs visant à conserver et attirer la biodiversité sur site (nichoirs…) sont vivement conseillés afin d'intégrer l'urbanisation à son environnement et réduire au maximum les impacts sur la faune et la flore.

PLAN OAP

LEGENDE

- Maintien perméabilité du site
- Secteurs d'urbanisation 1 et 2
- Maintien zones boisées et arbustives
- Création d'espaces arbustifs
- Arbres « gîte » à conserver
- Cache à reptiles à conserver
- Mare à conserver

3- ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES AU PROJET DE RESIDENCE INTERGENERATIONNELLE

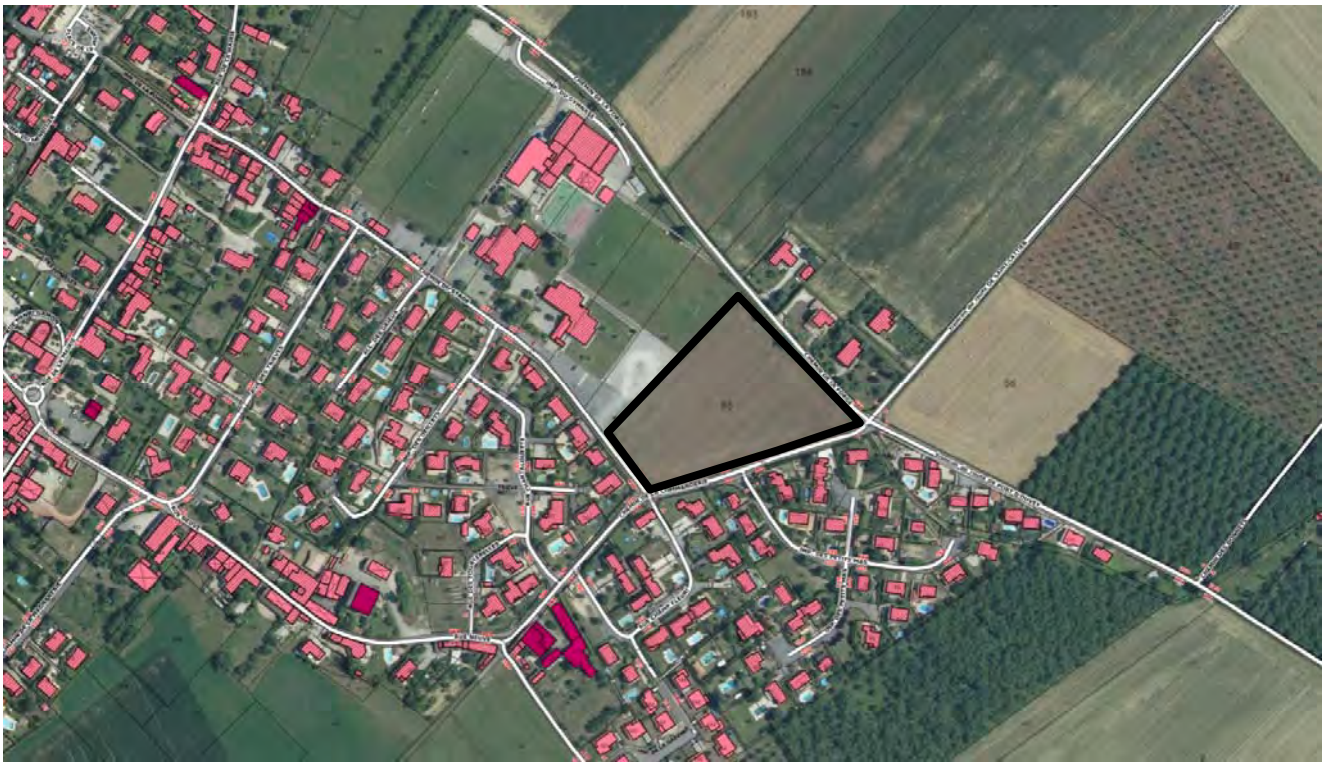
Description générale :

Ce secteur se trouve à l'est du village. Il est plat avec une exposition aux vents.

Il est actuellement occupé par une prairie. Il est bordé :

- au sud par le chemin de la Commanderie et un lotissement de maisons individuelles,
- à l'ouest par le chemin du stade et un lotissement de maisons individuelles,
- au nord l'école et les équipements sportifs
- à l'est par le chemin de la Forge et quelques habitations.

La surface constructible de ce secteur représente 1,4 ha.



Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement sont présents au droit de la zone.

L'ambition générale du projet est :

- de créer un quartier intergénérationnel, participatif, solidaire pour répondre aux problématiques d'isolement et aux enjeux du bien-vieillir ;
- d'accueillir des locataires de tous les âges :jeunes couples qui s'installent, familles monoparentales, seniors qui pourront, s'ils le souhaitent, se retrouver pour partager des repas, des services, des connaissances, des objets, des conseils ... ;
- de produire des logements sociaux dans l'enveloppe urbaine, pour limiter l'artificialisation des sols, dynamiser le centre-bourg et favoriser une intensification des échanges entre les habitants ;
- d'associer la population depuis la conception du projet jusqu'à sa réalisation, puis d'accompagner les locataires dans la gestion des espaces collectifs et la vie du lieu ;
- d'intégrer une offre de restaurant intergénérationnel permettant la rencontre entre les habitants du lieu de vie avec les élèves des écoles ;
- de soutenir un projet imaginé par un groupe de citoyens des communes de l'agglomération en vue d'une première concrétisation à Saint-Paul-les-Romans ;
- de produire des logements à fort niveau de performance énergétique et carbone ;
- de favoriser la végétalisation à travers les espaces publics et les jardins partagés pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain et renforcer le confort du bâti.

Les objectifs de transformation portés par l'opération sont les suivants :

- proposer de nouvelles formes d'habitat plus diversifiées (logement social), moins consommatrice d'espace (densité), adaptées aux enjeux du réchauffement climatique (forte végétalisation) connectées aux pôles d'activité du village (écoles, bibliothèque, pôle sportif, commerces et équipements) ;
- répondre aux enjeux du bien-vieillir et aux problématiques d'isolement des personnes âgées en offrant une alternative aux résidences séniors et/ou aux EHPAD ;
- répondre aux problématiques d'isolement liées aux lotissements pavillonnaires en créant des formes d'habitat et des équipements publics pour vivre ensemble et non pas les uns à côté des autres ;
- favoriser le partage, la solidarité et l'interconnaissance à l'échelle de l'opération (quartier intergénérationnel), du quartier et de la commune pour créer du lien social et rompre avec l'image et les effets de la « ville dortoir ».

Objectifs globaux liés aux défis de la ville durable :

- <u>Sobriété dans l'usage des ressources</u>

- Objectif de labellisation : Certification HQE / BREEAM

- Densité du programme, situation dans l'enveloppe urbaine à proximité immédiate du pôle d'équipements publics

- <u>Résilience par l'adaptation des villes</u>

- Conception bioclimatique

- Végétalisation importante

- Mutualisation des espaces communs

- <u>Inclusion sociale et les transitions démographiques</u>

- Quartier intergénérationnel et solidaire qui favorise le vivre ensemble et le lien social

- Réponse aux problématiques d'isolement spécifiques des communes rurales et périurbaines

- Etat d'esprit de l'habitat participatif appliqué à un programme de logement social

- Productivité urbaine

- Mixité sociale et fonctionnelle du programme

- Optimisation des équipements publics (mixité d'usage du nouveau restaurant scolaire-intergénérationnel)

- Organisation collective qui favorise le vivre-ensemble, le lien social et les initiatives

- Possibilité de partage des repas, des loisirs, des connaissances, des objets, des services…

- Sensibilisation à de nouveaux modes de production agricole

- Lien avec les habitants des quartiers riverains, avec les écoliers à travers les activités, les espaces publics, les jardins partagés, la cantine intergénérationnelle

- Tiers lieu en projet sur le site de l'ancienne gare : mutualisation de l'animation sociale souhaitée

Orientations d'aménagement :

Ce secteur devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Logements attendus :
Ce secteur devra accueillir au moins 50 logements (logements collectifs, intermédiaires / groupés / individuels)

Voiries et déplacements :
- Accès : Le quartier sera desservi par les voiries existantes.
- Cheminements pour modes doux : Le nouveau quartier devra favoriser le déplacement des modes doux.

Paysage – environnement
Des haies plurispécifiques seront créées en limite nord du terrain afin d'offrir une protection aux vents et au soleil.

Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble du secteur concerné par l'OAP : type et couverture de toitures similaires, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage).

La gestion des eaux pluviales se fera autant que possible au moyen d'ouvrages paysagers (noues ou bassins de rétention).

Constructions
- Typologie de logements : Logements collectifs, intermédiaires / groupés / individuels comprenant des T1 au T4 limité au R+2.
- Rapport à la rue, front bâti et sens de faîtage : Les constructions seront organisées autour des jardins partagés
- Implantation du bâti : L'organisation du bâti devra s'organiser en arc de cercle afin de proposer les vues sur Vercors.

Orientations

Liaisons douces (tracé indicatif)

Organisation du bâti

zone d'implantation du bâti (emprise indicative)

bande plantée (emprise indicative)

parc, jardin partagé

Schéma à titre indicatif

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3b PLU Saint-Paul-lès-Romans

Approbation :

- Règlement

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mai 22
5.21.103

Eléments surlignés en gris : modifications faites pour la modif 3B

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION 1

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

REGLEMENT DE LA ZONE UA 10
REGLEMENT DE LA ZONE UD 19
REGLEMENT DE LA ZONE UE 28
REGLEMENT DE LA ZONE UI 35
REGLEMENT DE LA ZONE UL 44

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 50

REGLEMENT DE LA ZONE AU 51
REGLEMENT DE LA ZONE AUi 57
REGLEMENT DE LA ZONE AUo 63
REGLEMENT DE LA ZONE AUoi 72

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 79

REGLEMENT DE LA ZONE A 80

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 88

REGLEMENT DE LA ZONE N 89

TITRE VI - ANNEXE CONTRAINTES RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DE L'AERODROME DES CHASSES .. 98

TITRE VII - DEFINITIONS 100

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.

2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UD, UE, UI, UL, AU, AUi, ~~AUo~~, AUoi, A, AP, N, Na).

3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :

- UA pour UA, ~~UAa~~,
- UD pour UD, UDa, UDb, UDc,
- Ui pour Ui, Uia, Uib, Uic,
- UL pour UL,
- AU pour AU,
- AUi pour AUi,
- ~~AUo pour AUo1 et 1AUo,~~
- AUoi pour AUoi
- A pour A, Ap,
- N pour N et Na.

4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : ~~Superficie minimale des terrains~~ *Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014*
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
Article 14 : ~~C.O.S.~~ *Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014*
Article 15 : Performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

5 Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

6 Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés …. etc ...

- Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.

- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

TITRE I -
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT PAUL LES ROMANS.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

1) Les zones urbaines dites " zones U ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2) Les zones à urbaniser dites " zones AU ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

3) Les zones agricoles dites " zones A ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) Les zones naturelles et forestières dites " zones N ", dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

– les constructions à usage :
- d'habitation,
- d'hébergement hôtelier,
- de bureaux,
- de commerce,

- artisanal,
- industriel,
- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'entrepôt,
- d'annexes,
- de piscines,

– les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

– les clôtures

– les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

– les travaux, installations et aménagements suivants :

- aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- golf
- terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- garages collectifs de caravanes,
- affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans les articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.
Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

Rappel
Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

7 – RAPPELS CONCERNANT LES E.B.C.

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

8 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE 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)

9 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE TECHNOLOGIQUE

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 surface de plancher crée après travaux soit limitée à 20 m².

- 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 surface de plancher crée après travaux est limitée à 20 m².

10 - DISPOSITIONS RELATIVES AU RISQUE 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.

11 - DISPOSITIONS RELATIVES 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.

12 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX 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.

Les alignements d'arbres ou arbres isolés sont à préserver:
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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

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.~~

La zone UA est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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 générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 caravaning, 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.
- 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.

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

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- 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.

En outre, pour les parties concernées par des risques d'inondation : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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)

En outre, pour les parties concernées par des éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

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 pour permettre l'aménagement de la zone des Rigauds, ils doivent être 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»).~~

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

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.

Assainissement :

Eaux pluviales
Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.
Eaux usées
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Electricité :

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

Téléphone :

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

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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 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 est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) 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).~~

La hauteur des clôtures :

- à l'alignement des voies publiques, 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 0,60 m. Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.
- En limite séparatives, 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 0,60 m

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

Règle générale

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 pour l'implantation d'une habitation, sont interdits.

Dispositions particulières

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

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…, passes de toits. ~~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. Pour le traitement des espaces extérieurs où l'imperméabilisation des sols sera limitée une large place sera laissée au végétal.~~

Matériaux et couleurs :

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement (se reporter à la palette de couleur disponible en mairie)
- 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.

L'utilisation de matériaux visant à réduire les consommations d'énergie, sera privilégiée.

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

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60m à l'alignement des voies publiques et seront composées :

_ soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
_ soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,
_ soit d'une haie vive,
_ soit d'une clôture bois,
_ soit d'un mur-bahut compris entre 0,60m et 1,20m,
_ soit d'un mur-bahut de 0,60m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

~~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 constituée 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 1m² par tranche de 50 m² de SHON~~

Les places de stationnement en surface extérieure seront traitées en matériaux perméables (stabilisé, pavage avec dalles gazon...).
Du stationnement pour les cycles doit être prévu dans le cas de la réalisation de logements en collectifs.

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.~~

Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales (exemple : tilleul, charme, frêne, ...).

- Plantations dans les parties communes :
  - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
  - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).

- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre ou arbuste ~~à haute tige~~ pour 100 m² de terrain libre. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (privilégié engazonnement ou pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés originaires de la région.
Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;

- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;

- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).
Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

Pour les opérations d'ensemble d'au moins 5 logements : 5 % d'espace vert commun d'un seul tenant est imposé.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UA 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE UA 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

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 plusieurs secteurs :

- UDa : secteur dans lequel sont implantés des bâtiments agricoles existants.
- UDb : ~~dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit être d'au moins 2500 m² 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.~~
  secteur dans lequel l'emprise au sol et la hauteur sont limitées pour préserver le caractère peu dense et boisé conférant un intérêt paysager à ce secteur.
- UDc : secteur dans lequel ne sont autorisées que les annexes aux habitations existantes ;

~~Le secteur UDd, dans lequel le C.O.S. est limité à 0,10.~~

La zone UD est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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)

.

La zone UD est en partie concernée par des risques technologiques, représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux 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 générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 caravaning, 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~~

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.

En outre, 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

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- 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.

En outre, pour les parties concernées par des risques d'inondation : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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)
.
En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement .

En outre, pour les parties concernées par des éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

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.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.

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

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.

Assainissement :

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Eaux usées

Lorsqu'il existe le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Dans le secteur UDb :

En l'absence de réseaux, 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.

Electricité :

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

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 m².~~

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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 UDc, ce recul minimum est porté à 15 m en façade de la R.D. 92N.

Toutefois l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé, à condition de ne pas 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.

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.

Dans le secteur UDa, ce recul minimum est porté à 15m

Toutefois l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé, à condition de ne pas réduire le recul existant.

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.

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

Dans le secteur UDb, au moins 30% de la superficie des parcelles support de construction(s) doit être constituée de surfaces non imperméables.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage ne peut excéder :

- 11 mètres dans l'ensemble de la zone UD, à l'exception du secteur UDb.
- 9 mètres dans les secteurs UDb et UDa.

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 0,60 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

Règle générale

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 pour l'implantation d'une habitation, sont interdits.

Dispositions particulières

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

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60m à l'alignement des voies publiques et seront composées :
_ soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
_ soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,
_ soit d'une haie vive,
_ soit d'une clôture bois,
_ soit d'un mur-bahut compris entre 0,60m et 1,20m,
_ soit d'un mur-bahut de 0,60m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.
Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

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, sauf impossibilités techniques dument justifiés.
Du stationnement pour les cycles doit être prévu dans le cas de la réalisation de logements en collectifs.

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 plantations devront de préférence utiliser des essences locales (exemple : tilleul, charme, frêne, ...).

- Plantations dans les parties communes :
  - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
  - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).

- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre ou arbuste ~~à haute tige~~ pour 100 m² de terrain libre.
Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (privilégié engazonnement ou pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés originaires de la région.
Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;

- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;

- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret …

… préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

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.

Pour les opérations d'ensemble d'au moins 5 logements : 5 % d'espace vert commun d'un seul tenant est imposé.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UD 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE UD 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'accueil d'espaces et d'équipements d'intérêt collectif (secteur des écoles, équipements sportifs et salle des fêtes, …).

La zone UE est en partie concernée par des risques technologiques, représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux 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 générales figurant en titre I du présent règlement.

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.

- L'extension des constructions existantes dans la mesure où elle ne remet pas en cause l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

En outre, pour les parties concernées par des éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

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.

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

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.

Assainissement :

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Electricité :

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

Téléphone :

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

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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.
Toutefois l'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul est autorisé, à condition de ne pas 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 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 est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage 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

Règle Générale

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.

Règle particulières

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.

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.
Du stationnement pour les cycles doit être prévu dans le cas de la réalisation de logements en collectifs.

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.
Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales (exemple : tilleul, charme, frêne, ...).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés originaires de la région.
Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.
Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;

- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
    - les arbustes caducs et les persistants,
    - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
    - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret …

… préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).
Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

Pour les opérations d'ensemble d'au moins 5 logements : 5 % d'espace vert commun d'un seul tenant est imposé.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UE 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

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 plusieurs secteurs :

- UIa 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 Vérant.
- UIb 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.
- UIc dans lequel sont implantés des bâtiments agricoles existants.

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.

La zone est en partie concernée par des risques technologiques, représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux 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 générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 UIc, 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 caravaning, Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées autre que celui autorisé dans les conditions définies à l'article UI2,
- 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~~

En outre, dans les secteurs comportant des risques technologiques : sont interdits 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, (par conséquent, elles sont interdites dans l'ensemble du secteur UIa 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 :

<u>Dans l'ensemble de la zone UI :</u>

– 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 m²,
– 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 Ulb :

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

Dans le secteur Ulc :

- 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.

En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne sont autorisés qu'à condition que la surface de plancher crée après travaux soit limitée à 20 m² dans le secteur 3 présentant des risques technologiques liés à la présence de silos.

En outre, pour les parties concernées par des éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

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 Ulb :
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 Ula :
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 Vérant et notamment, à partir de la voie de desserte interne Est Ouest inscrite en emplacement réservé (ER n°6).

Dans le secteur Ulb :
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.

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 Ula :
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 Vérant.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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.

Assainissement :

Eaux pluviales
Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.
Eaux usées
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Electricité :

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

Téléphone :

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

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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 est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage ne peut excéder 15 mètres.

Dans le secteur UIb, 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.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des murs de clôture est limitée à 0,60 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 Ula :
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 Ulb :
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 0,60 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 Ula :
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 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Autres constructions à usage d'activités : une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² 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 m² 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 UIb, 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 **UIb**, 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 UIa**, le long de l'ancienne route de Romans à Saint Paul Lès Romans.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UI 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE UI 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

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 (servitudeT5) qui impose des contraintes particulières pour la hauteur des constructions aux abords de l'aérodrome de SAINT- PAUL- LES- ROMANS.

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 caravaning,
- 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-caravaning.

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,
  - L'aménagement et l'extension des habitations existantes.

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

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.

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

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.

Assainissement :

Eaux pluviales
Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Eaux usées
Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.
En l'absence de réseaux, 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.

Electricité :

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

Téléphone :

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

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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 est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage 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.

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.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UL 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE UL 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

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.

La zone est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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)

La zone est en partie concernée par des risques technologiques, représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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 caravaning, 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

Règle générale

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.

Dispositions particulières

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, sont autorisées :

- 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.

En outre, pour les parties concernées par des risques d'inondation : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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)
En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement .

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 surface de plancher crée après travaux soit limitée à 20 m².

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

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 aux quartiers « Grands Mâts »

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

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.

Assainissement :
Eaux pluviales
Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Electricité :

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

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.~~
Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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 est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage 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 0,60 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.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AU 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE AU 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE AUi

CARACTERE DE LA ZONE

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 ou par une révision 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.

La zone est en partie concernée par des risques technologiques, représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux 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 générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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.

En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

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.

En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement

ARTICLE AUi 3 - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 Vérant.

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 Vérant.

ARTICLE AUi 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

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.

Assainissement :

Eaux pluviales
Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Eaux usées
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Electricité :

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

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~~
Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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 est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage 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 0,60 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 0,60 m, soit d'une clôture de type grille à mailles qui sera associée 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.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUi 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE AUi 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE AUo

CARACTERE DE LA ZONE

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

Les zones 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.

La zone est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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 AUo 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 caravaning, 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 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

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.
- L'extension des constructions existantes dans la mesure où elle ne remet pas en cause l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

Les autres constructions devront s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur AUo,

- sous réserve d'être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).
- sous réserve de s'intégrer dans une opération d'aménagement et de construction portant sur la totalité de chaque zone;
- sous réserve pour la zone AUo1, que les équipements publics (création de voie) faisant l'objet de l'emplacement réservé 34 aient été programmés,

2) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 1) sont admis :

- 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 d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public,

En outre, pour les parties concernées par des risques d'inondation : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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 AUo 3 - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.
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

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.

Assainissement :

Eaux pluviales
Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Eaux usées
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Electricité :

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

Téléphone :

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

ARTICLE AUo 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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 est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage ne peut excéder 9 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 0,60 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 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 :

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.

Se reporter au nuancier disponible en mairie.

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 :

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60m à l'alignement des voies publiques et seront composées :

_ soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,

_ soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,

_ soit d'une haie vive,

_ soit d'une clôture bois,

_ soit d'un mur-bahut compris entre 0,60m et 1,20m,

_ soit d'un mur-bahut de 0,60m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.

Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

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.

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.

Une place de parkings « visiteur » pour 2 lots 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. Il est préconisé de les prévoir semi-enterré pour éviter du parking de surface.

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 1m² par tranche de 50 m² de surface de plancher

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

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 piétons le long du collecteur d'eaux usées.

Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales (exemple : tilleul, charme, frêne, mélifères...).

- Plantations dans les parties communes :
  - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
  - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).

  Ces plantations devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés originaires de la région : Sycomore, Acer pseudoplatanus ; Noyer, Juglans regia ; Erable plane, Acer platanoides ; Poirier,Pyrus amygdaliformis ; Tilleul à petites feuilles, Tilia cordata ; Chêne blanc, Quercus pubescens ; Catalpa, Catalpa bignioides ; Saule pleureur, Salix babylonica

- Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre ou arbuste pour 100 m² de terrain libre. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (privilégier engazonnement ou pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés originaires de la région.
Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;

- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
  - les arbustes caducs et les persistants,
  - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
  - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...

... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc…).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

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.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUo 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE AUo 16 – D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLEMENT DE LA ZONE AUoi

CARACTERE DE LA ZONE

Elle correspond à une zone à urbaniser 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.

La zone est en partie concernée par des risques technologiques, représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux 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 générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE AUoi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 caravaning,
- 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 dépôts de véhicules usagés,
- ~~Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs~~
- ~~-Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article AUoi2~~

En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement .

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.

En outre, pour les parties concernées par des éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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 Vérant, 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.

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

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

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 Vérant.
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

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.

Assainissement :

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Eaux usées
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Electricité :

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

Téléphone :

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

ARTICLE AUoi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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 est mesurée à partir du sol naturel existant (avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) jusqu'au faîtage 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 0,60 mètre ; dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

ARTICLE AUoi 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 0,60 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 AUoi 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 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement. Cette norme est ramenée à une place de stationnement pour 120 m² 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 AUoi 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 m² 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.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUoi 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE AUoi 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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.

La zone est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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)

La zone est en partie concernée par des risques technologiques, représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux 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 générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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.

Dans le secteur AP, toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ~~ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics~~ constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, et de l'extension des constructions existantes vérifiant les conditions définies à l'article A2 paragraphe 1.

En outre, pour les parties concernées par des risques d'inondation : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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)

En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
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.

En outre, pour les parties concernées par des éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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 liée 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.~~
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 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 panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- 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 m² de surface hors œuvre nette (surface de plancher).
- Le changement de destination à des fins d'habitation, de services, de bureau ou d'artisanat, 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.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  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

Sont également autorisées :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 250 m² de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

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

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.

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

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.
Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.
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.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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.

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant. La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3,5 m.

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.

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 0,60 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 :

~~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.

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 clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60m à l'alignement des voies publiques et seront composées :
_ soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
_ soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,
_ soit d'une haie vive,
_ soit d'une clôture bois,
_ soit d'un mur-bahut compris entre 0,60m et 1,20m,
_ soit d'un mur-bahut de 0,60m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.
Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

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.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE A 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE A 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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 ?
- Le secteur Ne destiné à accueillir une centrale de production d'énergie photovoltaïque. Pour cette zone, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » définies sur le quartier délimité par la zone Ne.

La zone est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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)

La zone est en partie concernée par des risques technologiques, représenté par une trame spécifique : les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

La zone est en partie concernée par des risques d'ordre sanitaire ou environnemental, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement

La zone est en partie concernée par des secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol des risques d'ordre sanitaire ou environnemental, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux 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 générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article N2
- 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 caravaning, 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 éolienne,
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante.
- Les antennes de radio télécommunication.

En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement .

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.

En outre, pour les parties concernées par des risques d'ordre sanitaire ou environnemental : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.
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

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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher et dans la limite de 250 m² de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².
- Pour les bâtiments agricoles repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, le changement de destination d'une construction existante à des fins d'habitation, de services, de bureau ou d'artisanat à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m².

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.

Sont autorisées Uniquement dans le secteur N :

- Les constructions, installations, ouvrages techniques liées à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisées pour le parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Ne
- Les clôtures et les aménagements extérieurs des constructions et installations autorisées, nécessaires au parc de production d'énergie solaire photovoltaïque du sous-secteur Ne.

En outre, pour les parties concernées par des risques technologiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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 surface de plancher crée après travaux soit limitée à 20 m² dans le secteur 1,
- la surface de plancher totale de l'habitation après travaux ne dépasse pas 180 m² dans le secteur 2.

En outre, pour les parties concernées par des risques d'inondation : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et 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)
En outre, pour les parties concernées par des éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

ARTICLE N 3 - ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

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

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

Assainissement :

Eaux pluviales
Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la règlementation en vigueur.
Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'eaux pluviales peut être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en terme quantitatif que qualitatif.
Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.
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.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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. La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3,5 m.

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant. La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3,5 m.

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.

Pour le sous-secteur Ne, les clôtures qui entourent le site ne devront pas être jointives avec le sol, en maintenant une hauteur de 15 cm pour le passage de la petite faune. Il convient de se référer à l'OAP du secteur.

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 0,60 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.
Pour la zone Ne, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » définies sur le quartier délimité par la zone Ne.

Toitures :
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 clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

Doivent être privilégiées des haies vives d'essences variées locales.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,60m à l'alignement des voies publiques et seront composées :
_ soit d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager,
_ soit d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive,
_ soit d'une haie vive,
_ soit d'une clôture bois,
_ soit d'un mur-bahut compris entre 0,60m et 1,20m,
_ soit d'un mur-bahut de 0,60m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture seront enduits.
Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

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

Pour la zone Ne, les aménagements et les constructions réalisés doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » définies sur le quartier délimité par la zone Ne.

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.

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

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE N 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conformément à la règlementation en vigueur.

ARTICLE N 16 –D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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).

TITRE VI - DEFINITIONS

ACROTERE

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.
Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.
L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.
Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.
Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
d) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
e) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3b PLU Saint-Paul-lès-Romans

Approbation :

3. Pièce graphique modifiée

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

mai 22
5.21.103

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°4.1

ZONAGE

MISE EN COMPATIBILITE APPROUVEE LE 21/05/2019

MODIFICATION 3b - 2022

N

ECHELLE : 1/5000

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE
1	Aménagement carrefour des Chasses	Valence Romans Agglo
2	Aménagement de la voie d'accès au camping des Chasses	Ville de Romans
3	Extension piste aérodrome des Chasses	Ville de Romans
4	Elargissement RD 92N et aménagement carrefour giratoire	Valence Romans Agglo
5	Création d'une contre allée dans zone d'activités au nord de la RD 92N	Valence Romans Agglo
6	Elargissement voie Sud Centre Commercial Rue Clair – Voie communale n°4	Valence Romans Agglo
7	Aménagement et carrefour zone d'activités de Saint Verant	Valence Romans Agglo
8	Elargissement Ancienne Route de Romans – Voie communale n°11	Commune
9	Elargissement Rue Denis PAPIN – Voie communale n°3 et aménagement carrefour ancienne Route de Romans	Commune
10	Elargissement voie communale vers Romans (secteur Les Buissières)	Commune
11	Elargissement de voie, carrefour : Ancienne Route de Romans (VC n°11), Rue de la Distillerie (VC n°12) et et Route de Bellevue (VC n°15)	Commune
12	Elargissement voie communale vers Romans (sud-ouest agglomération)	Commune
13	Aménagement du carrefour Route de Bellevue (VC n°70) et Chemin de la Gébelinière (VC n°73)	Commune
14	Elargissement Chemin des Gourneys (VC n°20)	Commune
15	Voie et espaces publics de stationnement pour équipements collectifs Chemin des Aumônes	Commune
18	Aménagement d'un cheminement piéton vers la zone des Rigauds	Commune
23	Elargissement de voie, carrefour Rue du Gât (VC 27) et Chemin de la Joyeuse (VC 34)	Commune
31	Aménagement carrefour Petits Mas - Route de St Lattier (VC 64) et Route de Port d'Ouvey (VC 59)	Commune
33	Aménagement carrefour (ancienne forge) Chemin de la Forge (VC 59) et Rue de la Mairie (VC 60)	Commune
34	Aménagement liaison viaire depuis la Place de la Tuilerie, Quartier les Grands Mats, RD La Dauphinoise et l'impasse des Cigales (VC 41)	Commune
38	Aménagement voie de desserte quartier des Grands Mâts, aménagement carrefour avec RD 92N et traitement de l'entrée de ce quartier et des abords de la RD 92N	Commune
40	Cheminements piétons le long de « la Joyeuse »	Commune
41	Prolongement contre allée le long de la RD 92N et aménagement du carrefour du Manseoy.	Commune
42	Création de voie	Commune

Légende

Légende zonage

- UA: Zone urbaine centre urbain (habitat, commerces, services...)
- UD: Zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat desservie par le réseau collectif d'assainissement
- UDa: Secteur de la zone UD comportant des constructions à usage agricole
- UDb: Secteur de la zone UD avec assainissement autonome
- UDc: Secteur de la zone UD où ne sont admises que les annexes aux habitations
- UE: Zone urbaine à vocation d'accueil d'espaces et d'équipements d'intérêt collectif
- UI: Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales
- UIa: Secteur de la zone UI soumis à des dispositions spécifiques (St Verant)
- UIb: Secteur de la zone UI soumis à des dispositions spécifiques (La Verriere, est agglomeration)
- UIc: Secteur de la zone UI avec batiments agricoles existants
- UL: Zone urbaine à vocation d'activités de loisirs
- ULa: Secteur de la zone UL réservé aux activités de loisirs liées à l'aerodrome
- AU: Zone à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat
- AUi: Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques
- AUoi: Zone à urbaniser opérationelle à vocation d'activités économiques
- A: Zone à vocation agricole
- AP: Secteur de la zone à vocation agricole à "sensibilité" paysagère
- N: Zone naturelle
- Na: Secteur de la zone N réservé aux aménagements de l'aérodrome des Chasses
- Ne: Centrale de production d'énergie photovoltaique

- 1 FBFC - Secteurs à risques technologiques
- 2 FBFC - Secteurs à risques technologiques
- SILOS - Secteurs à risques technologiques
- Secteurs à risque d'inondation : aléa fort
- Secteurs à risque d'inondation : aléa faible
- Secteur à risque environnemental (ancienne carrière)
- Espace boisé classé
- Elément de paysage à protéger : ripisylve
- Emplacement réservé
- Bâtiment agricole identifié dans la zone A, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Secteur de carrière
- Recul à respecter pour l'implantation des constructions
- Patrimoine bâti remarquable (démolition subordonnée au permis de démolir)
- Elément de paysage à protéger : alignement d'arbres
- Elément de paysage à protéger : arbre remarquable isolé
- Emprise de la plate forme
- Marge de recul minimum par rapport à l'axe de la voie s'appliquant aux habitations
- Marge de recul minimum par rapport à l'axe de la voie s'appliquant aux autres constructions
- Limites d'application des marges de recul