

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE



Prescription : 21/07/2022

Arrêt : 23/07/2025

4a. Règlement (pièce écrite)

BEAUR

Urbanistes

10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère

04 75 72 42 00
contact@beaur.fr

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
NOTICE D'UTILISATION	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	7
1 – Champ d'application territorial du plan	9
2 – Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol	9
3 – Adaptations mineures de certaines règles et dérogations	9
4 – Dispositions applicables à certains travaux	9
5 – Dispositions applicables aux éléments identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager et/ou écologique	10
6 – Protection d'U captage d'eau potable	10
7 – Conditions de desserte par la voirie	11
8 – Conditions de desserte par les réseaux	11
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS À RISQUES	13
1 – Risques D'INONDATION	15
2 – Risques technologiques	22
3 – Risque sismique	22
4 – Retrait-gonflement des sols argileux	22
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	23
ZONE UA	25
ZONE UD	33
ZONE UE	39
ZONE Ui	43
ZONE UL	49
ZONE UT	53
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	59
ZONE AUo	61
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	69
ZONE A	71
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	77
ZONE N	79
TITRE VI - DEFINITIONS	85
Exploitation agricole et forestière	87
Habitation	87
Commerce et activités de services	87
Équipement d'intérêt collectif et services publics	88
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	88
TITRE VII - ANNEXES	95
Annexe 1 : Liste des essences interdites à la plantation	97
Annexe 2 : Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant	98
Annexe 3 : Emplacements réservés	99

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. A ces fins, Le règlement délimite graphiquement les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Le titre I du règlement écrit 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 dispositions applicables aux éléments identifiés sur les documents graphiques pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager et/ou écologique, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- les conditions de desserte par la voirie, applicables dans toutes les zones,
- les conditions de desserte par les réseaux, applicables dans toutes les zones.

Le titre II détermine les prescriptions qui s'appliquent dans les secteurs soumis à des risques.

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

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique du 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 destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

- 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues..

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

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

> Destinations et sous-destinations de constructions :

5 Destinations	23 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services avec accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

> Travaux, installations et aménagements :

- clôtures
- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- aires de jeux et de sports ouvertes au public, golf, terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- parcs d'attractions,
- aires de stationnement ouvertes au public,
- dépôts de véhicules,
- affouillements et exhaussements de sol,
- carrières,
- terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- aires d'accueil des gens du voyage,
- stationnement des caravanes et camping hors des terrains aménagés,
- démolitions,
- coupes et abattages d'arbres, défrichements,

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

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 Consulter les dispositions concernant les risques (titre II) qui s'appliquent selon les risques à toutes les zones, ou aux secteurs de risques identifiés sur les documents graphiques.
- 3 Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UAa, UD, UDb, UDX, UE, UI, UIb, Uic, UL, ULa, UT, AUo, A, Aa, Ac, N, Na, Ne et NL).
- 4 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA, UAa,
 - UD pour UD, UDb et UDX,
 - UE pour UE,
 - Ui pour UI, UIb et UIC,
 - UL pour UL, ULa,
 - UT pour UT,
 - AUo pour AUo,
 - A pour A, Aa et Ac,
 - N pour N, Na, Ne et NL.
- 5 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des prescriptions qui ne sont pas exclusives les unes des autres**. Les limites qu'elles déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.
- 6 Pour chacune des zones, le règlement peut fixer des règles concernant :
 - I- L'affectation des sols et la destination des constructions :**
 - I.1- **en interdisant** certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destination ;
 - I.2- **en soumettant à conditions particulières** certains types d'activité ou les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations ;
 - I.3- en prévoyant des **règles favorisant la mixité sociale et fonctionnelle** ;
 - II- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères :**
 - II.1- **Volumétrie et implantation des constructions** ;
 - II.2- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** ;
 - II.3- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions** ;
 - II.4- **Stationnement** ;
 - III- Les équipements et réseaux :**
 - III.1- **Desserte par les voies publiques ou privées** ;
 - III.2- **Desserte par les réseaux** ;
- 7 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 8 **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. :
 - Les documents graphiques du règlement du P.L.U. qui mentionnent d'autres dispositions telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés, les secteurs réservés pour des programmes de logements,
 - 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.

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles R 101-1 à R 101-10 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-LÈS-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, 111-26 et 111-27 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 111-26* prescriptions spéciales si le projet est de nature à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement.
 - Article R 111-27* 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 relatives aux vestiges archéologiques :
 - l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'État,
 - l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,

3 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES ET DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6-4 du code de l'urbanisme.

4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

1. L'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans chaque zone est de droit, dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.341-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
3. En application de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme) ou dans les boisements identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23, et figurant au plan, sauf s'ils sont prévus dans un document de gestion durable (articles L.124-1 à L.124-3 du code forestier) ou si la nature de la coupe est listée dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29/04/2008. .
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, en application de la délibération du conseil municipal du 18/12/2024
5. Les travaux d'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, en application de la délibération du conseil municipal du 18/12/2024.
6. Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, en application de la délibération du conseil municipal du 18/12/2024.

5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 POUR LEUR INTERET PATRIMONIAL ET/OU PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

Il s'agit des éléments :

- > du patrimoine architectural et paysager repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 (petits éléments de patrimoine liés à l'eau, bâtiments et ensembles bâtis, parcs, espaces verts urbains et arbres remarquables)
- > d'intérêt écologique repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 (boisements, ripisylves, haies, éléments de continuité écologique de la trame verte).

Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable et les prescriptions suivantes s'appliquent :

> **Bâtiments et ensembles bâtis protégés :**

La démolition des éléments constitutifs du bâti d'origine est interdite.

Les travaux concernant ces constructions, qu'il s'agisse de réhabilitation, aménagements ou extensions, devront être compatibles avec leur caractère architectural et tendre à conserver leur qualité originelle, et notamment :

- leur unité architecturale sera respectée,
- les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment.

L'isolation par l'extérieur de ces bâtiments est interdite.

- > **Parcs, espaces verts urbains :** ils doivent conserver leur caractère d'espace vert, les plantations existantes doivent donc être maintenues. Les arbres de haute tige ne peuvent être abattus que pour des motifs sanitaires ou de sécurité et sont compensés par des arbres équivalents. Aucune construction n'y est autorisée en dehors d'ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance ne pouvant être implantés ailleurs et à condition qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'un arbre. Des installations et aménagements de type tables de pique-nique, bancs, agrès de sports,... et des cheminements doux en matériaux perméables peuvent également y être réalisés.

- > **Arbres remarquables :** ils sont à préserver, sauf pour des motifs de sécurité avérés et aucune construction nouvelle ne peut intervenir dans le périmètre du houpier.

- > **Haies, boisements, éléments de continuité de la trame verte :** le caractère naturel et, le cas échéant, boisé de ces éléments est à préserver, voire à renforcer. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces locales. Les plantes exogènes au caractère envahissant ne sont pas autorisées à la plantation (cf. liste noire du CBNM en annexe 2 du règlement). Les coupes et abattages n'y sont autorisés que pour les motifs suivants :

- en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
- pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers non imperméabilisés.

- > **Zones humides :** Leur caractère humide est à préserver. Leur assèchement, leur drainage ou leur comblement, ainsi que l'imperméabilisation des sols y sont donc interdits. Sont seuls autorisés les travaux en faveur de la restauration ou du maintien en bon état de conservation des zones humides. Quand la zone humide concerne de la ripisylve, le maintien des arbres est impératif sauf pour des motifs d'entretien ou de restauration de la zone humide ou pour la gestion des risques. La zone humide reportée sur le document graphique est issue de l'inventaire départemental, consultable au maximum à l'échelle 1/10000.

6 – PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE

A l'intérieur des périmètres de protection du captage d'eau potable, les occupations du sol, ainsi que les constructions et installations devront respecter les prescriptions définies par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique.

- Captage du Puits des Balmars sur la commune de Saint-Paul-lès-Romans : arrêté DUP n° 3266 du 1^{er} juillet 1996.

Cet arrêté est annexé au PLU et le périmètre de protection rapprochée du captage est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques du PLU.

7 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

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 usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, 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.

En cas de division parcellaire, la mutualisation de l'accès est impérative pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle d'origine, sauf contrainte technique justifiée ou utilisation d'accès préexistant, et sous réserve que cette mutualisation permette de limiter la consommation foncière.

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

Pour toutes les constructions, un trapèze d'entrée doit être aménagé avant le portail d'accès. Cet espace devra permettre de garer 2 véhicules de manière à garantir une circulation fluide et un stationnement sécurisé à l'entrée de la propriété. Les places de stationnement doivent être clairement délimitées et accessibles, permettant une entrée et une sortie faciles des véhicules sans gêner la circulation sur la voie publique.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

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

En outre, en zone UI, 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 et modes doux doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

8 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

> Toute construction ou occupation du sol occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées aux conditions suivantes :

- Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.
- Lorsque le terrain est situé en contre-bas du réseau collectif existant, son raccordement au collecteur par dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.
- Le déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public est soumis à une autorisation préalable du gestionnaire du réseau, éventuellement assortie d'une convention de déversement. C'est le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo qui assure l'instruction de ces conventions au cas par cas.

> Dans les **zones UDX, A et N**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement :

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les eaux pluviales ruisselant dans le tènement doivent être gérées dans l'emprise du projet, en tenant compte des conditions amont et sans aggravation des conditions aval.

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.

Si le pétitionnaire prouve que l'infiltration et ou l'évapotranspiration sont non infiltrable ou non évaporable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel en respectant la réglementation en vigueur. L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau d'eaux (pluviales ou unitaires) communautaire.

Le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo fixera les conditions de rejet en terme quantitatif et qualitatif.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les eaux de voiries et de stationnement doivent être traitées avant infiltration. Sauf cas particuliers, les solutions combinant débourbeur / déshuileur et rejet des eaux décantées dans un puits d'infiltration sont interdits.

Par ailleurs, il est rappelé que la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales. En conséquence, la communauté d'agglomération refusera tout rejet dans ses infrastructures de collecte si elle estime que le pétitionnaire dispose d'autres solutions pour la gestion de ses eaux pluviales générées par son projet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie,
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces extérieures : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

Eaux des piscines privées non ouvertes au public :

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation des traitements significative (minimum 72h). En cas d'impossibilité technique clairement justifiée, le service public d'assainissement de Valence Romans Agglo étudiera au cas par cas la mise en place d'une dérogation pour un rejet à débit régulé vers le réseau public pluvial ou unitaire.

Réseaux électriques et de télécommunication :

- Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.
- Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs des constructions ou dans les clôtures. Elles seront implantées sur le domaine privé, en limite du domaine public.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX SECTEURS À RISQUES

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

1 – RISQUES D'INONDATION

■ **Risques liés à l'Isère** : sur la commune de Saint-Paul-lès-Romans, la zone inondable par une crue millénale se cantonne au lit mineur de l'Isère et à un secteur sans enjeu en zone naturelle.

Les secteurs de risques de cette nouvelle cartographie sont reportés sur les documents graphiques du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions ci-dessous, en plus du règlement de chaque zone du PLU.

■ **Risques liés à la Joyeuse** :

> **Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) adopté par arrêté préfectoral le 18/12/2007.**

Il est basé sur une étude d'inondabilité de la Joyeuse et de ses affluents réalisée par Géo+ en 1999 et 2007 pour les affluents.

Ce PPRI approuvé vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU à ce titre.

> **Etude hydraulique réalisée par Hydrétudes en 2014**

Cette étude, réalisée dans le cadre du Programme d'action de préventions des inondations (PAPI) de la Joyeuse a actualisé la connaissance du risque.

Le porté à connaissance transmis en février 2023 par le pôle risques de la DDT de la Drôme a traduit l'aléa défini par Hydrétudes en zonage réglementaire assorti de prescriptions réglementaires.

Cette carte de zonage est intégrée au PLU.

Les secteurs de risques de cette nouvelle cartographie sont reportés sur les documents graphiques du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions ci-dessous, en plus du règlement de chaque zone du PLU.

■ **Application pour l'instruction des autorisations d'urbanisme** :

- Le zonage et le règlement issus de l'étude Hydrétudes se substituent au PPRI dans tous les secteurs où le zonage de cette étude se superpose au PPRI.

Dans ces secteurs s'appliqueront donc le zonage reporté dans les documents graphiques du PLU et les prescriptions suivantes, en plus du règlement de chaque zone du PLU.

- La zone verte correspond aux secteurs inondables au PPRI mais non confirmés par l'étude Hydrétudes de 2014. Elle est appelée « zone inondable résiduelle du PPRI » et se voit appliquer les prescriptions définies ci-après, en lieu et place du PPRI.

Prescriptions réglementaires dans les secteurs concernés par le risque :

Quatre types de zones sont définies :

- Une **zone rouge**, inconstructible, dénommée R et subdivisée en 5 secteurs (**R1, R2, R3, R3v et R4**) en fonction de l'intensité de l'aléa modélisé pour la crue de référence.

- Une zone **rouge hachuré**, constructible uniquement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, dénommée Rh et subdivisée en 3 secteurs (**Rh1, Rh2 et Rh3**) en fonction de l'intensité de l'aléa modélisé pour la crue de référence.

- Une zone **bleue hachuré**, constructible uniquement dans les dents creuses et dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, dénommée **Bh3**.

- Une zone **bleue constructible**, dénommée B et subdivisée en 3 secteurs (**B2, B3 et B4**) en fonction de l'intensité de l'aléa modélisé pour la crue de référence.

1) Interdictions applicables à toutes les zones inondables

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par la crue,
- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création ou l'aménagement de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- les remblais non liés aux opérations autorisées.

2) Règles applicables dans la zone rouge R, secteurs R1, R2, R3, R3v et R4 et dans la zone rouge hachuré Rh3

La zone rouge correspond aux secteurs peu ou pas urbanisés quel que soit le niveau de l'aléa qui les affecte.

La zone rouge hachuré correspond aux secteurs du centre urbain, affectés par un aléa très fort, et aux secteurs des autres zones urbanisées affectées par un aléa fort ou très fort.

Dans les zones R et Rh du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition que les bâtiments ou ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques et implantation que de leur réalisation, ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, n'aggravent pas les risques et leurs effets et préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

2.1) Peuvent être autorisés en secteurs R1, R2, R3, R3v, R4 et Rh3 (sous réserve d'être autorisés par le règlement de la zone concernée)

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- **La création, sous la côte de référence**, de construction à usage :
 - de garages individuels fermés ; la superficie ne dépassera pas 20m²
 - d'abris de jardins ou appentis ; la superficie ne dépassera pas 20m²
- **La création :**
 - De piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc.) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
 - De clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - De constructions et d'installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
 - De parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
 - D'infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.



- **L'extension au sol** des constructions à usage :
 - D'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - Professionnel (artisanal, agricole, industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
 - D'ERP (Établissement Recevant du Public) quelle que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- **La surélévation** des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnel (artisanal, agricole, industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le **changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence** sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques, sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le **changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence** lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques...) seront ancrés au sol.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

2.2) Peuvent être autorisés uniquement en secteur R3, R3v et R4 (sous réserve d'être autorisés par le règlement de la zone concernée)

- La création de constructions ou d'installations, autres que celles destinées à l'habitation ou à l'élevage, liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante si les conditions suivantes sont réunies :
 - aucune autre solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable ailleurs,
 - le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole, hors élevage et bâtiments d'habitation. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP lié à l'activité agricole, seuls les ERP de 5^{ème} catégorie hors R, U et J seront autorisés.

2.3) Peuvent être autorisés uniquement en secteur Rh3 (sous réserve d'être autorisés par le règlement de la zone concernée)

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération.

2.4) Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage en secteur R3, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

2.5) La cote de référence, dans les zones rouges et rouges hachurées, est fixée à :

- 0,50 m/TN en secteur R4,
- 0,70 m/TN en secteur R3, R3v et Rh3,
- 1,20 m/TN en secteur R2,
- 2,30 m/TN en secteur R1.

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher, destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues, à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

3) Règles applicables dans la zone bleue B, secteurs B2, B3 et B4 et dans la zone bleue hachuré Bh3

La zone bleue correspond aux secteurs urbanisés affectés par un aléa faible ou modéré.

La zone bleue hachurée correspond aux secteurs du centre urbain affectés par un aléa fort.

Dans les zones B et Bh du champ d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition que les bâtiments ou ouvrages de quelque nature que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques et implantation que de leur réalisation, ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, n'aggravent pas les risques et leurs effets et préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

3.1) Peuvent être autorisés en secteurs B2, B3, B4 et Bh3 (sous réserve d'être autorisés par le règlement de la zone concernée)

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants.
- **La création, sous la cote de référence**, de construction à usage :
 - de garages individuels fermés ; la superficie ne dépassera pas 20m²
 - d'abris de jardins ou appentis ; la superficie ne dépassera pas 20m²
- **La création :**
 - De piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc.) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m².
 - De clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
 - De constructions et d'installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine

permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête d'écoulement des crues, talwegs, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

- De parkings et aires de stationnement ouverts au public. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

- D'infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.

- **L'extension au sol ou la surélévation** des constructions existantes à usage :

- D'habitation.

- Professionnel (artisanal, agricole et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.

- D'ERP classés en 4ème et 5ème catégories hors types J et R et uniquement ceux classés en 5ème catégorie sans hébergement pour le type U. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.

- D'ERP classés en 1er, 2ème, 3ème catégorie, quel que soit le type, d'ERP classés en 4ème et 5ème catégorie de type J et R et d'ERP classés en 4ème catégorie ou en 5ème catégorie avec hébergement de type U, aux conditions suivantes :

- l'extension ou la surélévation peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,

- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie,

- s'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge.

- **Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus** de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.

- **Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous** de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.

- **Le changement de destination et d'usage, au-dessous** de la cote de référence, de locaux existants, à la date d'approbation du présent PLU, pour la création de commerce sans hébergement et qui disposent d'un accès depuis l'intérieur à un niveau refuge situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence, suffisamment dimensionné pour y accueillir la totalité des personnes reçues. Le stockage de produit polluant ou dangereux est interdit au-dessous de la cote de référence.

- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.

- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

3.2) Peuvent être autorisés en secteurs B2, B3, B4 et uniquement dans les dents creuses en secteur Bh3 (sous réserve d'être autorisés par le règlement de la zone concernée)

- **La création** de constructions à usage :

- d'habitation,

- d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types J et R, pour le type U seuls les ERP de 5ème catégorie sans hébergement sont autorisés,

- professionnel (artisanal, agricole hors élevages et industriel).

3.3) Peuvent être autorisés en secteur Bh3 (sous réserve d'être autorisés par le règlement de la zone concernée)

- Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ayant pour effet de réduire la vulnérabilité sur le périmètre de l'opération.

3.4) Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage en secteur B3, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

3.5) La cote de référence, dans les zones bleues et bleu hachuré, est fixée à :

- **0,50 m/TN en secteur B4,**
- **0,70 m/TN en secteur B3 et Bh3**

La cote de référence correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

4) Règles applicables dans la zone verte

La zone verte correspond aux secteurs inondables au PPRi mais non confirmés par l'étude hydraulique réalisée par Hydrétudes en 2014. Elles sont appelées zones inondables résiduelles du PPRi.

Dans cette zone, le principe est d'autoriser l'urbanisation avec des prescriptions destinées à réduire la vulnérabilité des biens.

4.1) Peuvent être autorisées dans la zone verte

Toutes les constructions nouvelles non citées dans le 1) Interdictions applicables à toutes les zones inondables, sous réserve des prescriptions présentes ci-dessous.

4.2) Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Fixer, hormis pour les bâtiments à usage agricole destinés au stockage, la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

4.3) Cote de référence et cote du premier plancher utile

Dans cette zone la cote de référence et la cote du premier plancher utile sont confondues et fixées à :

- **0,30 m/TN**

5) Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés).

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20m².
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

2 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

2.1. Risque lié à la proximité de l'usine Framatome

Des secteurs à risque technologiques sont délimités autour de l'usine FRAMATOME située à Romans-sur-Isère, qui concernent également la commune de Saint-Paul-lès-Romans.

Deux secteurs de risques sont définis et reportés sur les documents graphiques du règlement, dans lesquels s'appliquent les prescriptions suivantes, en plus de celles du règlement de la zone :

- **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 créée 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.

2.2. Risque lié à la présence de silos de céréales

Un secteur à risque technologiques est délimité autour des silos de stockage situés à l'entrée Est du village et reporté sur les documents graphiques du règlement.

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans ce secteur, en plus de celles du règlement de la zone :

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 créée après travaux est limitée à 20 m².

3 – RISQUE SISMIQUE

La commune de Saint-Paul-lès-Romans est située en zone de sismicité 3 (modérée) selon le décret du 22 octobre 2010.

Les constructions doivent donc répondre aux normes parasismiques en vigueur à la date de dépôt des permis de construire.

Les mesures préventives (règles de construction, d'aménagement ou d'exploitation), applicables aux bâtiments, équipements et installations de la catégorie dite « à risque normal », relevant des classes B, C et D sont fixées par les arrêtés du 16 juillet 1992 et du 29 mai 1997. Elles sont détaillées à travers l'Eurocode 8. De plus amples informations peuvent être obtenues sur le site <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/construction-risques-sismiques>

4 – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune de Saint-Paul-lès-Romans est concernée par des zones de susceptibilité faible au retrait-gonflement des argiles, selon la cartographie accessible sur internet à l'adresse : www.argiles.fr

La prise en compte de ce risque passe par la mise en œuvre de règles constructives détaillées sur le même site.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine multifonctionnelle (habitat, commerces et services) **du village.**

La zone UA comprend :

- un **secteur UAa** dans lequel ne sont autorisées que les annexes aux habitations existantes.

La zone UA est concernée par :

- un **secteur de centralité commerciale**, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme dans lequel les commerces sont autorisés.

- **des éléments protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme** : se reporter aux dispositions applicables à ces éléments figurant au point 5 du Titre I : Dispositions générales.

- des **secteurs de risque inondation**, reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.

- un **secteur délimité au titre de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme soumis à des performances énergétiques et environnementales renforcées** : se reporter au II.6 ci-après.

- des **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : se reporter à la pièce 2b du PLU.

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

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros
 - de cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureau et d'activités de services avec accueil d'une clientèle, autres que celles mentionnées au I.2,
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de toutes nature (véhicules, matériaux).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés sur des structures uniquement prévues à cet effet.
- Les éoliennes.
- Les antennes de radio télécommunications
- 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.

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

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

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

- Les constructions à destination de bureau, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités d'artisanat et commerce de détail ou à des activités de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics 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.
- 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.

Dans le secteur de centralité commerciale uniquement, sont également autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.

I.2- Mixité sociale et fonctionnelle

Règles favorisant la mixité fonctionnelle :

Dans le **secteur de centralité commerciale** :

- le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée pour des destinations autres que commerce et artisanat de détail ou activités de services avec accueil d'une clientèle, est interdit.

Règles favorisant la mixité sociale :

La zone UA est concernée par des secteurs délimités sur les documents graphiques du règlement au titre du 4° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme :

- Secteur **P1** réservé pour un programme de logements comprenant au moins 50 logements, dont au moins 30 logements locatifs sociaux.
- Secteur **P2 a et b** réservé pour un programme de logements comprenant 8 à 10 logements au total de type petit collectif ou intermédiaire pour P2a et de type maisons de rue pour P2b. 100 % des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux.
- Secteur **P3** réservé pour un programme de logements comprenant 4 à 6 logements de type groupé ou intermédiaire.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures, balcons, protections solaires, etc. inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Sauf indication contraire portée sur le règlement graphique, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Dans le secteur UAa, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 m de l'alignement de la RD 92N.

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

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul de l'alignement actuel ou futur d'au moins 1 m.
- Lorsqu'une implantation à l'alignement imposée par le règlement graphique concerne un mur de clôture en pierres ou galets, les constructions pourront s'implanter avec un recul d'au moins trois mètres sous réserve de conserver le mur de clôture existant.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent être implantés entre l'alignement et le recul imposé, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, si celle-ci ne constitue pas une limite avec une zone agricole,
- soit selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les limites séparatives correspondant à une limite avec une zone agricole, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 m.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 1 m.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur 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 du toit. Les gaines, cheminées et autres ouvrages techniques discontinus sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

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.

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

Dispositions particulières

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.

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 40 %. Dans ce cas, les toitures seront couvertes ou auront l'aspect des tuiles en terre cuite, dont la couleur sera dans des nuances de rouge.

Toutefois, les toits plats ou à très faible pente sont admis pour les bâtiments annexes et pour les toitures végétalisées.

Matériaux et couleurs :

Les couleurs des façades et des huisseries devront être choisies en s'inspirant de la palette de coloris disponible en mairie.

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement. Le blanc est interdit pour les façades et pour les toits, il n'est admis que pour les huisseries.

- 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,...).

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.

Les clôtures nouvelles seront composées d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage et elles ne dépasseront en aucun cas 1,80 m à l'alignement des voies publiques et en limite séparatives.

Toutefois :

- La réfection ou la reconstruction de murs de clôture existants dépassant 1,80 m est autorisée.
- L'édification d'un mur de clôture est admise le long des voies publiques à condition qu'il soit dans le prolongement d'un mur existant et qu'il ne dépasse pas 1,80 m de hauteur. Les murs de clôture seront obligatoirement enduits sur le côté visible depuis la voie publique.

Dans tous les cas, les clôtures nouvelles doivent être conçues de manière à être perméables à la petite faune.

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

Éléments techniques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être directement superposés à la pente du toit ou intégrés au toit.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou de la clôture.

Les éléments techniques extérieurs tels que climatiseurs, pompes à chaleur devront soit être intégrés au corps du bâtiment soit ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Ils sont de fait interdits sur balcon ou en appui de fenêtre.

Lorsque l'intégration totale n'est pas possible techniquement, une installation extérieure en partie basse et dissimulée derrière un cache sobre et discret sera privilégiée.

Bâtiments concerné par une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (élément de patrimoine) :

Aspect des façades :

Teinte :

Les teintes de couleur des enduits en façade ou des murets de soutènement de clôture seront mates dans des tons sable, terre, pierre, sans jamais être vives ou blanche.

Éléments décoratifs – ouvertures :

L'installation de volets roulants n'est pas interdite mais les volets bois existants devront être maintenus en façade.

Les volets roulants devront être encastrés dans la structure du bâtiment, sans dépasser de la façade extérieure.

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition architecturale de la façade et être cohérents avec le style et les proportions du bâtiment d'origine en particulier le rythme des ouvertures existantes.

Les installations doivent respecter des normes de sécurité et de fonctionnement, y compris la gestion du bruit et des risques électriques.

Extensions :

Les caractéristiques esthétiques des bâtiments doivent être préservées.

Les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Portes en façade :

La conservation et la restauration des portes anciennes sera privilégiée.

En cas de remplacement, un modèle sobre et compatible avec l'architecture du bâtiment sera choisi.

Les portes de garages doivent être sobres, sans décor et leur teinte doit s'harmoniser avec le reste des couleurs présentes ou prévues sur les façades.

Isolation thermique par l'Extérieur

L'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) en façade est interdite sur les façades en pierres ou en galets apparents.

Dans les autres cas, l'Isolation Thermique par l'Extérieur en façade est autorisée à condition qu'elle ne remette pas en cause la spécificité de la construction par la dissimulation de ses caractéristiques architecturales :

éléments décoratifs, soubassements, encadrements de baie, corniches, rebords de toit, garde-fous, chaînages).

Toitures :

La restauration de la toiture devra respecter les pentes et les modalités de traitement des débords du bâtiment existant.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les espaces libres de construction et non nécessaires à la circulation motorisée ou piétonnière et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés en pleine terre.
- Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour les places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.
- La surface éco-aménageable doit représenter au moins 30% de l'unité foncière.

Modalités d'application de la part de surface éco-aménageable :

- *Pour les constructions existantes : Les travaux de réhabilitation, les changements de destination et les extensions des constructions principales n'excédant pas 30 % de la surface de plancher totale avant travaux, ne sont pas soumis à cette disposition. Les extensions des constructions principales, générant un dépassement de la surface de plancher totale de plus de 30 %, sont soumises à cette disposition.*
- *En cas de division parcellaire, la surface éco-aménageable de la parcelle comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménageable exigée.*
- *Pour les constructions nouvelles : A l'exception des annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 35 m², toute construction nouvelle est soumise à cette disposition.*

Modalité de calcul de la surface éco-aménageable : sont comprises dans le calcul de cette surface :

- *les surfaces de pleine terre végétalisée : coefficient 1*
- *les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'air libre, végétalisés et accessibles : coefficient 1*
- *les surfaces perméables de type stabilisé ou dalles enherbées ou dalles poreuses ou : ces surfaces sont prises en compte avec un coefficient de 0,2*
- *les surfaces de toits végétalisées comprenant un substrat de 20 cm au plus sont prises en compte avec un coefficient de 0,2*
- *les surfaces de toits végétalisées comprenant un substrat de plus de 20 cm sont prises en compte avec un coefficient de 0,4.*

- Les opérations d'aménagement ou de construction de 5 logements ou plus devront comporter un espace vert collectif d'un seul tenant pour au moins 10% de la surface totale (il sera comptabilisé pour l'application de la surface éco-aménageable). Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient végétalisés et plantés d'arbres et/ou arbustes et qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce).
- Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible. Ils doivent être remplacés si leur abattage est nécessaire.
- Les arbres protégés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent impérativement être préservés et aucune construction, ni imperméabilisation du sol ne devra empiéter dans le périmètre de leur houppier (projection au sol à la verticale)
- Les aires de stationnement doivent comporter des arbres d'ombrage (1 arbre pour 4 places).
- Les plantations sur les parcelles et dans les espaces communs comporteront au moins un arbre ou arbuste pour 100 m² de terrain libre, en utilisant des essences locales rustiques et peu gourmandes en eau.
- En limite de parcelle correspondant à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie champêtre sera plantée. D'une manière générale, les clôtures seront de préférence accompagnées d'une haie champêtre. Les haies implantées en limite de propriété devront respecter les règles suivantes :
 - Elles seront composées d'essences locales variées. Les essences rustiques, peu gourmandes en eau sont à privilégier ;
 - Les essences à feuillage persistants ne représenteront pas plus de 30% des essences
 - Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits.
 - Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,

- les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants
- 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 (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain d'Europe (<i>euonymus euroaea</i>)	Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)	érable champêtre (<i>acer campestre</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)	

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

Sureau (<i>sambucus nigra</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller mâle (<i>cornus mas</i>)	Troëne (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne lantane (<i>viburnum lantana</i>)	Cytise commun (<i>Laburnum anagyroides</i>)

- La plantation des essences exotiques invasives figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

II.6- Performances énergétiques et environnementales :

Dans l'ensemble de la zone UA, les dispositifs de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et/ou usages internes sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle soit ne pas être visibles depuis la voie publique.

Dans le secteur délimité au titre de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme soumis à des performances énergétiques et environnementales renforcées :

- les constructions devront respecter les exigences de la réglementation environnementale RE 2028.
- les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords (bassins de rétention ou d'infiltration, noues...) feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

II.7- Stationnement

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

Sont exigées au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et par logement locatif social.
- deux places de stationnement par logements pour les autres logements.

Pour les opérations comportant au moins 5 logements, des stationnements supplémentaires doivent être prévus dans les espaces collectifs à raison de 1 place par tranche pleine de 5 places

Toutefois, l'aménagement et/ou l'extension de constructions existantes ne pouvant satisfaire à ces exigences est autorisée sous réserve que la surface réservée au stationnement après travaux soit équivalente à la surface de stationnement existante avant travaux (que le stationnement soit en extérieur ou en garage).

Stationnement des deux-roues :

- Pour les logements de type collectif, il est exigé :
 - une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement pour les autres logements, avec une surface minimale de 5 m². Cette superficie peut-être répartie sur plusieurs emplacements.
 - ces espaces de stationnement doivent être couverts et comporter un système sécurisé de fermeture.
- Pour les activités économiques et les équipements collectifs, il est exigé :
 - une superficie de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activité économique ou d'équipement collectif. Cette superficie peut-être répartie sur plusieurs emplacements.
 - ces espaces de stationnement doivent être couverts, éclairés, accessibles facilement depuis les entrées du bâtiment et être équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues.

ZONE UD

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux quartiers d'habitat excentrés.

La zone UD comprend :

- un **secteur UDb** correspondant au quartier de Buissières, dans lequel l'emprise au sol et la hauteur sont limitées ;
- un **secteur UDx** correspondant au quartier de la Gébelinière, dans lequel ne sont autorisées que les extensions et annexes aux habitations existantes.

La zone UD est concernée par :

- **des éléments protégés** au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions applicables à ces éléments figurant au point 5 du Titre I : Dispositions générales.
- des **secteurs de risque inondation**, reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.
- un **secteur de risque technologique lié à Framatome**, reporté sur le règlement graphique du PLU sous forme de trame dans laquelle s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UD, sauf stipulations contrares.

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros
 - de cuisine dédiée à la vente en ligne
 - de restauration, d'hôtel et autres hébergements touristiques
 - d'artisanat et commerce de détail
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de services avec accueil d'une clientèle, autres que celles mentionnées au I.2,
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées, autres que celles mentionnées au I.2.
- Les dépôts de toutes nature (véhicules, matériaux).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés sur des structures uniquement prévues à cet effet et les ombrières photovoltaïques.
- Les éoliennes.
- Les antennes de radio télécommunications
- 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.

Dans le secteur UDx, toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles mentionnées au I.2

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.
- **Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié à Framatome**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.1.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans le secteur UDX, sont autorisées l'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes.

En dehors du secteur UDX, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à destination de bureau, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Dans l'ensemble de la zone, y compris en secteur UDX, 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.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.
- **Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié à Framatome**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.1.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures, balcons, protections solaires, etc. inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

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

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul de l'alignement actuel ou futur d'au moins 1 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent être implantés entre l'alignement et le recul imposé, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, si celle-ci ne constitue pas une limite avec une zone agricole ou naturelle,
- soit selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les limites séparatives correspondant à une limite avec une zone agricole ou naturelle, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 m.

Règles particulières.

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 1 m.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur 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 du toit. Les gaines, cheminées et autres ouvrages techniques discontinus sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 11 m au faîtage, sauf dans les secteurs UDb et UDx,
- 9 m au faîtage en secteurs UDb et UDx.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

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.

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

Dispositions particulières

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 ville à alignement, continuité..., passes de toits.

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 40 %. Dans ce cas, les toitures seront couvertes ou auront l'aspect des tuiles en terre cuite, dont la couleur sera dans des nuances de rouge.

Toutefois, les toits plats ou à très faible pente sont admis pour les bâtiments annexes et pour les toitures végétalisées.

Matériaux et couleurs :

Les couleurs des façades et des huisseries devront être choisies en s'inspirant de la palette de coloris disponible en mairie.

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement. Le blanc est interdit pour les façades et pour les toits, il n'est admis que pour les huisseries.

- 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,...).

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.

Les clôtures nouvelles seront composées d'une haie vive qui pourra être doublés d'un grillage et elles ne dépasseront en aucun cas 1,80 m à l'alignement des voies publiques et en limite séparatives.

Toutefois :

- La réfection ou la reconstruction de murs de clôture existants dépassant 1,80 m est autorisée.
- L'édification d'un mur de clôture est admise le long des voies publiques à condition qu'il soit dans le prolongement d'un mur existant et qu'il ne dépasse pas 1,80 m de hauteur. Les murs de clôture seront obligatoirement enduits sur le côté visible depuis la voie publique.

Dans tous les cas, les clôtures nouvelles doivent être conçues de manière à être perméables à la petite faune.

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

Éléments techniques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être directement superposés à la pente du toit ou intégrés au toit.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou de la clôture.

Les éléments techniques extérieurs tels que climatiseurs, pompes à chaleur devront soit être intégrés au corps du bâtiment soit ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Ils sont de fait interdits sur balcon ou en appui de fenêtre.

Lorsque l'intégration totale n'est pas possible techniquement, une installation extérieure en partie basse et dissimulée derrière un cache sobre et discret sera privilégiée.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les espaces libres de construction et non nécessaires à la circulation motorisée ou piétonnière et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés en pleine terre.
- Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour les places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.
- La surface éco-aménageable doit représenter au moins 60% de l'unité foncière, sauf en secteur Udx dans lequel elle devra représenter 70% de l'unité foncière..

Modalités d'application de la part de surface éco-aménageable :

- Pour les constructions existantes : Les travaux de réhabilitation, les changements de destination et les extensions des constructions principales n'excédant pas 30 % de la surface de plancher totale avant travaux, ne sont pas soumis à cette disposition. Les extensions des constructions principales, générant un dépassement de la surface de plancher totale de plus de 30 %, sont soumises à cette disposition.

- En cas de division parcellaire, la surface éco-aménageable de la parcelle comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménageable exigée.

- Pour les constructions nouvelles : A l'exception des annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 35 m², toute construction nouvelle est soumise à cette disposition.

Modalité de calcul de la surface éco-aménageable : sont comprises dans le calcul de cette surface :

- les surfaces de pleine terre végétalisée : coefficient 1

- les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'air libre, végétalisés et accessibles : coefficient 1

- les surfaces perméables de type stabilisé ou dalles enherbées ou dalles poreuses ou : ces surfaces sont prises en compte avec un coefficient de 0,2

- les surfaces de toits végétalisées comprenant un substrat de 20 cm au plus sont prises en compte avec un coefficient de 0,2

- les surfaces de toits végétalisées comprenant un substrat de plus de 20 cm sont prises en compte avec un coefficient de 0,4.

– Les opérations d'aménagement ou de construction de 5 logements ou plus devront comporter un espace vert collectif d'un seul tenant pour au moins 10% de la surface totale (il sera comptabilisé pour l'application de la surface éco-aménageable). Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient végétalisés et plantés d'arbres et/ou arbustes et qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce).

– Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible. Ils doivent être remplacés si leur abattage est nécessaire.

– Les arbres protégés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent impérativement être préservés et aucune construction, ni imperméabilisation du sol ne devra empiéter dans le périmètre de leur houppier (projection au sol à la verticale)

– Les aires de stationnement doivent comporter des arbres d'ombrage (1 arbre pour 4 places).

– Les plantations sur les parcelles et dans les espaces communs comporteront au moins un arbre ou arbuste pour 100 m² de terrain libre, en utilisant des essences locales rustiques et peu gourmandes en eau.

– En limite de parcelle correspondant à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie champêtre sera plantée. D'une manière générale, les clôtures seront de préférence accompagnées d'une haie champêtre.

Les haies implantées en limite de propriété devront respecter les règles suivantes :

- Elles seront composées d'essences locales variées. Les essences rustiques, peu gourmandes en eau sont à privilégier ;

- Les essences à feuillage persistants ne représenteront pas plus de 30% des essences

- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits.

- 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 d'Europe (euonymus euroaea)	Amélanchier (Amelanchier ovalis)
lilas (syringa)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable champêtre (acer campestre)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
Genévrier commun (Juniperus communis)	

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

Sureau (sambucus nigra)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (Aronia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller mâle (cornus mas)	Troëne (Ligustrum vulgare)
Viorne lantane (viburnum lantana)	Cytise commun (Laburnum anagyroides)

- La plantation des essences exotiques invasives figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

II.6- Performances énergétiques et environnementales :

Dans l'ensemble de la zone UD, les dispositifs de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et/ou usages internes sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle soit ne pas être visibles depuis la voie publique.

II.7- Stationnement

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

Sont exigées au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et par logement locatif social.
- deux places de stationnement par logements pour les autres logements.

Pour les opérations comportant au moins 5 logements, des stationnements supplémentaires doivent être prévus dans les espaces collectifs à raison de 1 place par tranche pleine de 5 places

Stationnement des deux-roues :

- Pour les logements de type collectif, il est exigé :
 - une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logements pour les autres logements, avec une surface minimale de 5 m². Cette superficie peut-être répartie sur plusieurs emplacements.
 - ces espaces de stationnement doivent être couverts et comporter un système sécurisé de fermeture.
- Pour les activités économiques et les équipements collectifs, il est exigé :
 - une superficie de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activité économique ou d'équipement collectif. Cette superficie peut-être répartie sur plusieurs emplacements.
 - ces espaces de stationnement doivent être couverts, éclairés, accessibles facilement depuis les entrées du bâtiment et être équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux espaces et équipements d'intérêt collectif (secteur des écoles et équipements sportifs, secteur salle des fêtes, secteur église ...)

La zone UE est concernée par :

- des **secteurs de risque inondation**, reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.
- un **secteur de risque technologique lié aux silos**, reporté sur le règlement graphique du PLU sous forme de trame dans laquelle s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.2 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.
- des **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : se reporter à la pièce 2b du PLU.

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

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Sont interdits **dans l'ensemble de la zone UE** :

- Toutes constructions autres que celles à destination d'équipements d'intérêt collectifs et services publics
- Tout installation, aménagement ou travaux divers autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou à d'équipements d'intérêt collectifs
 - Les antennes de radio télécommunications.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.
- **Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié aux silos**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.2.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- Les installations classées, à condition d'être liées à des activités autorisées dans la zone 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 le cas échéant.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- Les espaces de stationnement ouverts au public, à condition que les places soient réalisées en matériaux perméables et qu'ils soient ombragés par des arbres ou dispositifs végétalisés.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment (par superposition ou intégration en toiture ou en façade).
- 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.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.
- **Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié aux silos**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.2.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures, balcons, protections solaires, etc. inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- soit selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent être implantés entre l'alignement et le recul imposé, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, si celle-ci ne constitue pas une limite avec une zone naturelle,
- soit selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les limites séparatives correspondant à une limite avec une zone naturelle, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 m.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur 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 du toit. Les gaines, cheminées et autres ouvrages techniques discontinus sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

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.

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.

Dispositions particulières

Matériaux et couleurs :

Les couleurs des façades et des huisseries devront être choisies en s'inspirant de la palette de coloris disponible en mairie.

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..).

Éléments techniques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être directement superposés à la pente du toit ou intégrés au toit.

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou de la clôture.

Les éléments techniques extérieurs tels que climatiseurs, pompes à chaleur devront soit être intégrés au corps du bâtiment soit ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Ils sont de fait interdits sur balcon ou en appui de fenêtre.

Lorsque l'intégration totale n'est pas possible techniquement, privilégier une installation extérieure en partie basse et dissimulée derrière un cache sobre et discret.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions doivent être réalisées sous forme de haies champêtres, de bosquets ou d'arbres isolés de grande ampleur, en utilisant des essences locales rustiques et peu gourmandes en eau.
- Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour les places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.
- Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible. Ils doivent être remplacés si leur abattage est nécessaire.
- Les aires de stationnement doivent comporter des arbres d'ombrage (1 arbre pour 4 places).
- En limite de parcelle correspondant à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie champêtre sera plantée. D'une manière générale, les clôtures seront de préférence accompagnées d'une haie champêtre.

Les haies implantées en limite de propriété devront respecter les règles suivantes :

- Elles seront composées d'essences locales variées. Les essences rustiques, peu gourmandes en eau sont à privilégier ;
- Les essences à feuillage persistants ne représenteront pas plus de 30% des essences
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits.
- 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 (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain d'Europe (<i>euonymus euroaea</i>)	Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)	érable champêtre (<i>acer campestre</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)	

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

Sureau (<i>sambucus nigra</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller mâle (<i>cornus mas</i>)	Troëne (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Viorne lantane (<i>viburnum lantana</i>)	Cytise commun (<i>Laburnum anagyroides</i>)

- La plantation des essences exotiques invasives figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

II.6- Stationnement

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

Pour le stationnement des deux-roues, il est exigé :

- une superficie de 2 m² pour 12 personnes pour les établissements scolaires,
- une superficie de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher pour les autres équipements collectifs ;
- ces espaces de stationnement doivent être couverts, éclairés, accessibles facilement depuis les entrées du bâtiment et être équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités économiques.

La zone UI comprend :

- **le secteur UIb**, qui comprend des dispositions particulières en raison de l'application de l'article L.111-1-4 (loi Barnier) le long de la RD 92N.
- **le secteur UIc**, où les commerces sont autorisés.

La zone UI est concernée par :

- **des éléments protégés** au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions applicables à ces éléments figurant au point 5 du Titre I : Dispositions générales.
- des **secteurs de risque inondation**, reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.
- un **secteur de risque technologique lié à Framatome**, reporté sur le règlement graphique du PLU sous forme de trame dans laquelle s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.
- un **secteur de risque technologique lié aux silos**, reporté sur le règlement graphique du PLU sous forme de trame dans laquelle s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.2 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.

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

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Sont interdits **dans l'ensemble de la zone UI, y compris les sous-secteurs** :

- Les constructions à destination :
 - o d'exploitation agricole et forestière, autres que celles soumises à condition au point I.2
 - o d'habitation
 - o d'artisanat et commerces de détail, autres que celles soumises à condition au point I.2
 - o d'activités de services avec accueil d'une clientèle, autres que celles soumises à condition au point I.2
 - o d'hôtel ou d'autres hébergements touristiques
 - o de cinéma, d'équipements sportifs, de lieux de culte et d'autre équipements recevant du public
- Les dépôts de véhicules usagés non liés à une activité de réparation, de récupération ou de traitement des véhicules
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux ou de sport ouverts au public
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les antennes de radio télécommunications

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.
- **Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié à Framatome**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.1.
- **Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié aux silos**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.2.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

- **En secteur UIc uniquement**, les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail sont autorisées sous réserve, soit :
 - o qu'il s'agisse d'une surface de vente annexe à une activité principale autorisée, que l'activité commerciale soit intégrée à l'intérieur du bâtiment d'activité et que la surface de vente ne dépasse pas 60 m².
 - o qu'il s'agisse d'une surface de vente supérieure ou égale à 400 m² .
- Les constructions à destination de bureaux sous réserve qu'elles constituent des locaux accessoires à une autre destination admise dans la zone
- Les constructions à destination d'activités de services avec accueil d'une clientèle sous réserve qu'il s'agisse d'activités utiles aux usagers et employés de la zone et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- L'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé et sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les dépôts et aires de stockage, les aires d'exposition ou de vente à condition qu'elles fassent l'objet de dispositifs d'intégration dans leur environnement afin de minimiser leur impact.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment (par superposition ou intégration en toiture ou en façade).
- 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.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.
- **Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié à Framatome**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.1.
- **Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié aux silos**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.2.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures, balcons, protections solaires, etc. inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- avec un recul minimum de 20 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD 92N, sauf en secteur UIb où le recul minimum est de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD 92N.
- selon un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

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.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, abri vélos, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent être implantés entre l'alignement et le recul imposé ou à l'alignement, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les ouvrages en saillie, tels que débords de toiture, protections solaire,... d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative, si celle-ci ne constitue pas une limite avec une zone agricole,
- soit en retrait des limites séparatives.

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.

Règles particulières.

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur 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 du toit. Les gaines, cheminées et autres ouvrages techniques discontinus sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m au faîtage, sauf en secteur UIb où la hauteur des bâtiments en façade de la RD92N ne peut excéder 8 m.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux installations à caractère technique (silos)

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

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.

L'implantation du bâti devra respecter les axes des trames viaires en s'implantant parallèlement ou perpendiculairement à ces axes.

Volumétrie, matériaux, couleurs... :

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

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

A l'alignement des voies publiques, les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent être constituées de l'une des 2 options suivantes :

Option 1 : Mur et grillage. Un mur plein d'une hauteur maximum de 60 cm surmonté d'un grillage avec ouvertures en partie basse pour permettre la circulation d'eau.

Option 2 : Clôture de type grille. Une clôture à mailles soudées ou tissées (type grille ou treillis) avec une finition non galvanisée.

Ces clôtures doivent être doublées par une haie ou une végétation champêtre.

Clôtures spécifiques en façade de l'ancienne Route de Romans : les clôtures doivent obligatoirement être de type grille à mailles, et doivent être associées à une haie vive ou une végétation.

Hauteur maximale des clôtures :

La hauteur totale des clôtures, qu'elles soient constituées d'un mur et grillage ou d'une grille seule, ne doit pas dépasser 1,80 m à partir du niveau de la rue.

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.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les espaces libres de construction et non nécessaires à la circulation motorisée ou piétonnière, au stationnement et au stockage, doivent être aménagés en espaces verts plantés en pleine terre.
- La surface éco-aménageable doit représenter au moins 10% de l'unité foncière.

Modalités d'application de la part de surface éco-aménageable :

- Pour les constructions existantes : Les travaux de réhabilitation, les changements de destination et les extensions des constructions principales n'excédant pas 30 % de la surface de plancher totale avant travaux, ne sont pas soumis à cette disposition. Les extensions des constructions principales, générant un dépassement de la surface de plancher totale de plus de 30 %, sont soumises à cette disposition.
- En cas de division parcellaire, la surface éco-aménageable de la parcelle comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménageable exigée.
- Pour les constructions nouvelles : A l'exception des constructions annexes inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol, toute construction nouvelle est soumise à cette disposition.

Modalité de calcul de la surface éco-aménageable : sont comprises dans le calcul de cette surface :

Type de surface	Coefficient de pondération
Surfaces de pleine terre végétalisée	1
Dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'air libre, végétalisés et accessibles	1
Surfaces perméables de type stabilisé ou dalles enherbées ou dalles poreuses,....	0,2
Surfaces de toits végétalisées avec un substrat de 20 cm au plus	0,2
Surfaces de toits végétalisées avec un substrat de plus de 20 cm	0,4

- Les plantations sur les parcelles et dans les espaces communs comporteront au moins un arbre ou arbuste pour 100 m² de terrain libre, en utilisant des essences locales rustiques.
- Les aires de stationnement nouvelles doivent comporter des arbres d'ombrage (1 arbre pour 4 places).
- Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings pour véhicules légers.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie champêtre d'essences locales mélangées sera plantée.
- Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies champêtre d'essences locales mélangées d'une hauteur minimum de 2 mètres, et composée à 50 % au moins d'espèces à feuilles persistantes.
- Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments, s'il est libre d'aménagement, sera au minimum végétalisé. En secteur UIb, la bande de recul de 10 m doit être arborée.
- La plantation des essences figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite

II.6- Stationnement

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

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet. Les emplacements suffisants devront être prévus pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison, dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

Pour le stationnement des deux-roues, il est exigé :

- une superficie de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activité économique ;
- ces espaces de stationnement doivent être couverts, éclairés, accessibles facilement depuis les entrées du bâtiment et être équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues.

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités de sports et loisirs.

La zone UL comprend :

- le secteur **ULa** réservé aux activités de sports et loisirs liées à l'aérodrome.

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

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Dans l'ensemble de la zone UL, y compris le secteur ULa sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - o d'habitation
 - o d'exploitation agricole et forestière
 - o de commerce et activités de service, autres que celles autorisées au paragraphe I.2
 - o d'équipements d'intérêt collectif et services publics, autres que celles autorisées au paragraphe I.2
 - o d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, autres que celles autorisées au paragraphe I.2
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de toutes nature (véhicules, matériaux).
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés.
- Les antennes de radio télécommunications
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés sur des structures uniquement prévues à cet effet.

En outre, dans le secteur ULa sont interdits :

- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone UL, y compris le secteur ULa, sont autorisés sous réserve de respecter les conditions énoncées :

- A condition qu'elles soient liées à la vocation de sports et loisirs de la zone, les constructions ou installations suivantes sont autorisées :
 - o Les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public,
 - o Les constructions à destination :
 - De restaurant,
 - D'équipements sportifs,
 - De locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - D'autres équipements recevant du public,
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités autorisées dans la zone 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- 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.

En outre, dans le secteur ULa, sont autorisés sous réserve de respecter les conditions énoncées :

- A condition qu'elles soient liées aux activités de l'aérodrome sont autorisées les constructions ou installations suivantes :
 - Les constructions à destination d'industrie (activités de réparation/maintenance)
 - Les constructions à destination d'entrepôt (hangar à aéronefs...).

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures, balcons, protections solaires, etc. inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 14 mètres par rapport à l'axe de la RD 123A.
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies.

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas le recul imposé sont admis, à condition de ne pas aggraver le non-respect et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlot propreté, poste de transformation électrique, pylône,...) peuvent être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les dispositifs de protection solaire, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative, si celle-ci ne constitue pas une limite de zone UL ;
- Soit en retrait vis-à-vis des limites séparatives :

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.

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas le recul imposé sont admis, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur 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 du toit. Les gaines, cheminées et autres ouvrages techniques discontinus sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

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

Matériaux et couleurs des façades:

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..).

Clôtures :

Les clôtures seront constituées par des grillages ou treillis à mailles soudées et qui pourront être doublés par une haie vive d'essences champêtre ou forestières. Elles doivent être conçues de manière à être perméables à la petite faune.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les plantations comporteront au moins un arbre ou arbuste pour 100 m² de terrain libre, en utilisant des essences locales rustiques peu gourmandes en eau.
- Les aires de stationnement doivent comporter des arbres d'ombrage (1 arbre pour 4 places).
- Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings pour véhicules légers.
- En limite de parcelle correspondant à une limite de zone agricole, une haie champêtre sera plantée. D'une manière générale, les clôtures seront de préférence accompagnées d'une haie champêtre.

Les haies implantées en limite de propriété devront respecter les règles suivantes :

- Elles seront composées d'essences locales variées. Les essences rustiques, peu gourmandes en eau sont à privilégier ;
- Les essences à feuillage persistants ne représenteront pas plus de 30% des essences
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits.
- 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.

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 d'Europe (euonymus euroaea)	Amélanchier (Amelanchier ovalis)
lilas (syringa)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable champêtre (acer campestre)

seringat (philadelphus)
rosier paysager (rosa)
Genévrier commun (Juniperus communis)

abelia (abelia floribunda)
chêne vert (quercus ilex)

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

Sureau (sambucus nigra)
Aronia (Aronia grandiflora)
Cornouiller mâle (cornus mas)
Viorne lantane (viburnum lantana)

Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Troëne (Ligustrum vulgare)
Cytise commun (Laburnum anagyroides)

- La plantation des essences exotiques invasives figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

II.6- Stationnement

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

Pour le stationnement des deux-roues, il est exigé :

- une superficie de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activité économique ou d'équipement collectif ;
- ces espaces de stationnement doivent être couverts, éclairés, accessibles facilement depuis les entrées du bâtiment et être équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'accueil et l'hébergement touristique et aux loisirs.

La zone UT est concernée par :

- **des éléments protégés**, au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions applicables à ces éléments figurant au point 5 du Titre I : Dispositions générales.
- des **secteurs de risque inondation**, reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.

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

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Dans l'ensemble de la zone UT sont interdits :

- Les constructions à destination :
 - o d'exploitation agricole et forestière
 - o d'habitation, autres que celles autorisées au paragraphe I.2
 - o de commerce et activités de service, autres que celles autorisées au paragraphe I.2
 - o d'équipements d'intérêt collectif et services publics, autres que celles autorisées au paragraphe I.2
 - o d'autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, autres que celles autorisées au paragraphe I.2
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de toutes nature (véhicules, matériaux).
- Les antennes de radio télécommunications
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés sur des structures uniquement prévues à cet effet et les ombrières photovoltaïques.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone UT, sont autorisés sous réserve de respecter les conditions énoncées :

- A condition qu'elles soient liées à la vocation d'accueil et d'hébergement touristique et de loisirs de la zone, sont autorisées :
 - o Les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public,
 - o Les constructions à destination :
 - D'hôtel et autres hébergements touristiques,
 - De restaurant,
 - De service avec accueil d'une clientèle,
 - D'équipements sportifs,
 - De salles d'art et de spectacles,
 - D'autres équipements recevant du public,
 - D'habitation sous réserve d'être destinée aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement des activités de la zone,
 - o Les constructions à usage de bureaux à condition qu'ils soient accessoires à une activité autorisée.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités autorisées dans la zone 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.
- 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.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures, balcons, protections solaires, etc. inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas le recul imposé sont admis, à condition de ne pas aggraver le non-respect et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlot propreté, poste de transformation électrique, pylône,...) peuvent être implantés différemment, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les dispositifs de protection solaire, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait vis-à-vis des limites séparatives :

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.

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un volume existant ne respectant pas le recul imposé sont admis, à condition de ne pas aggraver le non-respect.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur 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 du toit. Les gaines, cheminées et autres ouvrages techniques discontinus sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

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.

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.

Dispositions particulières

Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 40 %. Dans ce cas, les toitures seront couvertes ou auront l'aspect des tuiles en terre cuite, dont la couleur sera dans des nuances de rouge.

Toutefois, les toits plats ou à très faible pente sont admis pour les bâtiments annexes et pour les toitures végétalisées.

Matériaux et couleurs :

Les couleurs des façades et des huisseries devront être choisies en s'inspirant de la palette de coloris disponible en mairie.

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement. Le blanc est interdit pour les façades et pour les toits, il n'est admis que pour les huisseries.
- 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,...).

Clôtures

Les murs de clôture existants de type traditionnel seront conservés (hors création ponctuelle d'accès). Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

Les clôtures nouvelles seront composées d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage et elles ne dépasseront en aucun cas 1,80 m à l'alignement des voies publiques et en limite séparatives.

L'édification d'un mur de clôture est admise le long des voies publiques à condition qu'il soit dans le prolongement d'un mur existant et qu'il ne dépasse pas 1,80 m de hauteur. Les murs de clôture seront obligatoirement enduits sur le côté visible depuis la voie publique.

Dans tous les cas, les clôtures nouvelles doivent être conçues de manière à être perméables à la petite faune. Les pare-vues ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Eléments techniques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être directement superposés à la pente du toit ou intégrés au toit.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou de la clôture.

Les éléments techniques extérieurs tels que climatiseurs, pompes à chaleur devront soit être intégrés au corps du bâtiment soit ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Ils sont de fait interdits sur balcon ou en appui de fenêtre.

Lorsque l'intégration totale n'est pas possible techniquement, une installation extérieure en partie basse et dissimulée derrière un cache sobre et discret sera privilégiée.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces arborés protégés au titre de l'article L.151-19 OU L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver. Seuls des aménagements légers ne nécessitant pas l'abattage des arbres existants y seront autorisés : sentier, table de pique-nique,....
- Les aires de stationnement doivent comporter des arbres d'ombrage (1 arbre pour 4 places).
- Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour l'implantation de places de parkings pour véhicules légers.
- Les haies implantées en limite de propriété devront respecter les règles suivantes :
 - Elles seront composées d'essences locales variées. Les essences rustiques, peu gourmandes en eau sont à privilégier ;
 - Les essences à feuillage persistants ne représenteront pas plus de 30% des essences
 - Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits.
 - 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.

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)

charmillie (carpinus betulus)
fusain d'Europe (euonymus euroaea)
lilas (syringa)
deutzia (deutzia x)
seringat (philadelphus)
rosier paysager (rosa)
Genévrier commun (Juniperus communis)

weigelia (wegelia)
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
arbre à perruque (cotinus coggygria)
érable champêtre (acer campestre)
abelia (abelia floribunda)
chêne vert (quercus ilex)

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

Sureau (sambucus nigra)
Aronia (Aronia grandiflora)
Cornouiller mâle (cornus mas)
Viorne lantane (viburnum lantana)

Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Troëne (Ligustrum vulgare)
Cytise commun (Laburnum anagyroides)

- La plantation des essences exotiques invasives figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

II.6- Stationnement

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

Pour le stationnement des deux-roues, il est exigé :

- une superficie de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activité économique ou d'équipement collectif ;
- ces espaces de stationnement doivent être couverts, éclairés, accessibles facilement depuis les entrées du bâtiment et être équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues.

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

ZONE AUo

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser qui correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'assainissement, de télécommunication et d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur du secteur.

Cette zone a une vocation principale d'habitat.

La zone AUo est concernée par :

- des **secteurs de risque inondation**, reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.
- des **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : se reporter à la pièce 2b du PLU.

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

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

- Les constructions à destination :
 - d'exploitation agricole et forestière
 - d'artisanat et commerce de détail
 - d'industrie
 - d'entrepôt
 - de commerce de gros
 - de cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de services avec accueil d'une clientèle, autres que celles mentionnées au I.2,
- Les activités présentant des nuisances sonores, visuelles ou olfactives incompatibles avec le voisinage de l'habitat.
- Les installations classées autres que celles mentionnées au paragraphe I.2.
- Les dépôts de toutes nature (véhicules, matériaux).
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes ou le camping hors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés sur des structures uniquement prévues à cet effet et les ombrières photovoltaïques.
- Les éoliennes.
- Les antennes de radio télécommunications.
- 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.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.



I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

a)- Sont autorisées si elles vérifient les conditions 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 à condition d'être nécessaires à une construction ou un aménagement autorisé.

b)- Sont autorisées **après réalisation des travaux de mise en conformité de la station d'épuration de Romans et à condition de s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone** et que l'opération soit **compatible avec les « Orientations d'aménagement et de programmation »** de la zone concernée, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec l'habitat,
- Les constructions à destination de bureau, d'activités de services avec accueil d'une clientèle, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat et dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition d'être liées à des activités de services ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées 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 :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.

I.3- Mixité sociale et fonctionnelle

La zone AUo est concernée par un secteur délimité sur les documents graphiques du règlement au titre du 4° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme :

- Secteur **P4** réservé pour un programme de logements comprenant 10 à 12 logements de type groupé ou intermédiaire et/ou collectif dominant.
- Secteur **P5** réservé pour un programme de logements comprenant 15 à 17 logements au total de type individuel et individuel groupé ou intermédiaire.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les ouvrages en saillie, tels que débords de toitures, balcons, protections solaires, etc. inférieurs à 1 m de profondeur et situés au-dessus de 4,30 m de hauteur, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

Règle générale

Sauf indication contraire portée sur le règlement graphique, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- soit selon un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Règles particulières

- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul de l'alignement actuel ou futur d'au moins 1 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent être implantés entre l'alignement et le recul imposé, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règles particulières

- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 1 m.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur 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 du toit. Les gaines, cheminées et autres ouvrages techniques discontinus sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures :

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.

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.

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

Dispositions particulières

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.

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 40 %. Dans ce cas, les toitures seront couvertes ou auront l'aspect des tuiles en terre cuite, dont la couleur sera dans des nuances de rouge.

Toutefois, les toits plats ou à très faible pente sont admis pour les bâtiments annexes et pour les toitures végétalisées.

Matériaux et couleurs :

Les couleurs des façades et des huisseries devront être choisies en s'inspirant de la palette de coloris disponible en mairie.

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement. Le blanc est interdit pour les façades et pour les toits, il n'est admis que pour les huisseries.

- 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,...).

Clôtures

Les clôtures seront composées d'une haie vive qui pourra être doublés d'un grillage et elles ne dépasseront en aucun cas 1,80 m à l'alignement des voies publiques et en limite séparatives.

Elles doivent être conçues de manière à être perméables à la petite faune.

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

Éléments techniques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être directement superposés à la pente du toit ou intégrés au toit.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou de la clôture.

Les éléments techniques extérieurs tels que climatiseurs, pompes à chaleur devront soit être intégrés au corps du bâtiment soit ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Ils sont de fait interdits sur balcon ou en appui de fenêtre.

Lorsque l'intégration totale n'est pas possible techniquement, une installation extérieure en partie basse et dissimulée derrière un cache sobre et discret sera privilégiée.

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les espaces libres de construction et non nécessaires à la circulation motorisée ou piétonnière et au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés en pleine terre.
- Il est imposé l'usage de matériaux drainant pour les places de parkings et pour les structures de voies privées qui le permettent.
- La surface éco-aménageable doit représenter au moins 40% de l'unité foncière.

Modalités d'application de la part de surface éco-aménageable :

- Pour les constructions existantes : Les travaux de réhabilitation, les changements de destination et les extensions des constructions principales n'excédant pas 30 % de la surface de plancher totale avant travaux, ne sont pas soumis à cette disposition. Les extensions des constructions principales, générant un dépassement de la surface de plancher totale de plus de 30 %, sont soumises à cette disposition.

- En cas de division parcellaire, la surface éco-aménageable de la parcelle comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménageable exigée.

- Pour les constructions nouvelles : A l'exception des annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 35 m², toute construction nouvelle est soumise à cette disposition.

Modalité de calcul de la surface éco-aménageable : sont comprises dans le calcul de cette surface :

- les surfaces de pleine terre végétalisée : coefficient 1

- les dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'air libre, végétalisés et accessibles : coefficient 1

- les surfaces perméables de type stabilisé ou dalles enherbées ou dalles poreuses ou : ces surfaces sont prises en compte avec un coefficient de 0,2

- les surfaces de toits végétalisées comprenant un substrat de 20 cm au plus sont prises en compte avec un coefficient de 0,2

- les surfaces de toits végétalisées comprenant un substrat de plus de 20 cm sont prises en compte avec un coefficient de 0,4.

- Les opérations d'aménagement ou de construction de 5 logements ou plus devront comporter un espace vert collectif d'un seul tenant pour au moins 10% de la surface totale (il sera comptabilisé pour l'application de la surface éco-aménageable). Les espaces de gestion des eaux pluviales peuvent être compris dans ces espaces à condition qu'ils soient végétalisés et plantés d'arbres et/ou arbustes et qu'ils soient accessibles (non clôturés et en pente douce).
- Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible. Ils doivent être remplacés si leur abattage est nécessaire.
- Les aires de stationnement doivent comporter des arbres d'ombrage (1 arbre pour 4 places).
- Les plantations sur les parcelles et dans les espaces communs comporteront au moins un arbre ou arbuste pour 100 m² de terrain libre, en utilisant des essences locales rustiques et peu gourmandes en eau.
- D'une manière générale, les clôtures seront de préférence accompagnées d'une haie champêtre. Les haies implantées en limite de propriété devront respecter les règles suivantes :
 - Elles seront composées d'essences locales variées. Les essences rustiques, peu gourmandes en eau sont à privilégier ;
 - Les essences à feuillage persistants ne représenteront pas plus de 30% des essences
 - Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits.
 - 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 (<i>corylus avellana</i>)
chamille (<i>carpinus betulus</i>)
fusain d'Europe (<i>euonymus euroaea</i>)
lilas (<i>syringa</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)
Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)

spirée (<i>spirea</i>)
weigelia (<i>wegelia</i>)
Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)
arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
érable champêtre (<i>acer campestre</i>)
abelia (<i>abelia floribunda</i>)
chêne vert (<i>quercus ilex</i>)

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

Sureau (<i>sambucus nigra</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)
Cornouiller mâle (<i>cornus mas</i>)
Viorne lantane (<i>viburnum lantana</i>)

Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Troëne (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Cytise commun (<i>Laburnum anagyroides</i>)

- La plantation des essences exotiques invasives figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

II.6- Performances énergétiques et environnementales :

Dans l'ensemble de la zone AUo, les dispositifs de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et/ou usages internes sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la construction ou à l'aménagement de la parcelle soit ne pas être visibles depuis la voie publique.

II.7- Stationnement :

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

Sont exigées au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher et par logement locatif social.
- deux places de stationnement par logements pour les autres logements.

Pour les opérations comportant au moins 5 logements, des stationnements supplémentaires doivent être prévus dans les espaces collectifs à raison de 1 place par tranche pleine de 5 places

Stationnement des deux-roues :

- Pour les logements de type collectif, il est exigé :
 - une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logements pour les autres logements, avec une surface minimale de 5 m². Cette superficie peut-être répartie sur plusieurs emplacements.

- ces espaces de stationnement doivent être couverts et comporter un système secouru de fermeture.
- Pour les activités économiques et les équipements collectifs, il est exigé :
 - une superficie de 2 m² pour 100 m² de surface de plancher d'activité économique ou d'équipement collectif ;
 - ces espaces de stationnement doivent être couverts, éclairés, accessibles facilement depuis les entrées du bâtiment et être équipés de dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les deux-roues.

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone A comprend :

- un secteur Aa, où les constructions agricoles sont limitées ;
- un secteur Ac, où les installations classées soumises à autorisation sont interdites;

La zone A est concernée par :

- des éléments protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme : se reporter aux dispositions applicables à ces éléments figurant au point 5 du Titre I : Dispositions générales.
- des secteurs de risque inondation, reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.
- des secteurs de risque technologique lié à Framatome, reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.
- un secteur de risque technologique lié aux silos, reporté sur le règlement graphique du PLU sous forme de trame dans laquelle s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.2 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.

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

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1-Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

En outre :

- Dans les secteurs concernés par le risque inondation, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.
- Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié à Framatome, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.1.
- Dans le secteur concerné par le risque technologique lié aux silos, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.2.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Aa et Ac, sont autorisés :

+ Les **constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs** et non destinées à accueillir des personnes, 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.

Les antennes de radio télécommunications sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 100 m de zones urbaines ou à urbaniser à vocation principale d'habitat.

+ **L'extension des constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole.**

+ **L'évolution des habitations existantes de plus de 40 m²** de surface totale au 1/1/2024, sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logements, et sous réserve que cette évolution ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et respecte les limites suivantes :

- l'extension est autorisée en une seule fois et dans la limite de 33% de la surface totale initiale et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extension). *La surface totale étant la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

- les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 3,5 m de hauteur totale. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Il est précisé que les annexes autorisées ci-dessus concernent uniquement les habitations implantées en zone A et les secteurs Aa et Ac.

Dans la zone A, en dehors du secteur Aa, sont autorisés :

+ 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 nouvelles installations classées soumises à autorisation doivent s'implanter **en dehors du secteur Ac,**

▪ Les constructions agricoles autres que celles à destination d'habitation doivent s'implanter à proximité immédiate (50 m maximum) des principaux bâtiments d'exploitation s'ils existent, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée. En l'absence de bâtiment agricole existant, les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate des voies publiques. L'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

▪ Les installations agrivoltaïques au sens des articles L.111-27 et L.111-28 du code de l'urbanisme, de type serres ou ombrières.

▪ Les constructions à destination d'habitation doivent être :

- nécessaires à l'exploitation agricole,

- situées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes techniques ou réglementaires, ou cas exceptionnel dûment justifié ;

- et limitées à 200 m² de surface totale, extensions comprises.

La surface totale est la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

+ 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 sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces constructions doivent s'implanter à proximité immédiate de bâtiments d'exploitation et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

+ Les constructions et installations **nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole** agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur emplacement devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Anciens bâtiments repérés sur le document graphique en application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un **changement de destination dans le volume existant** à des fins d'**habitation ou de bureau**. (Rappel : le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF¹).

En outre :

- Dans les secteurs concernés par le risque inondation, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.
- Dans les secteurs concernés par le risque technologique lié à Framatome, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.1.
- Dans le secteur concerné par le risque technologique lié aux silos, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 2 point 2.2.

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

Voies	Constructions concernées	Recul minimum
D 92 N	Toutes sauf exceptions prévues à l'article L111-7 du code de l'urbanisme	75 m de l'axe
	Exceptions prévues à l'article L111-7 du code de l'urbanisme	25 m de l'axe
D 123	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
D 123 A et D 123 B	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
Autres voies publiques	Toutes	5 m de l'alignement actuel ou futur

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles sont admis, à condition de ne pas aggraver la situation et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

¹ CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit selon un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règles particulières.

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale sont admis. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 1 m.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur 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 du toit. Les gaines, cheminées et autres ouvrages techniques discontinus sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 m pour les bâtiments agricoles,
- 10 m pour les habitations,
- 3,5 m pour les annexes des habitations .

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

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 et de techniques visant à réduire les consommations d'énergie sera privilégiée.

Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 40 %. Dans ce cas, sauf pour les bâtiments agricoles, les toitures seront couvertes ou auront l'aspect des tuiles en terre cuite, dont la couleur sera dans des nuances de rouge.

Toutefois, les toits plats ou à très faible pente sont admis pour les bâtiments annexes et pour les toitures végétalisées.

Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement. Le blanc est interdit pour les façades et pour les toits, il n'est admis que pour les huisseries.
- 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.

Bâtiments agricoles :

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.

Autres bâtiments :

Les couleurs des façades et huisserie seront choisies en s'inspirant de la palette de coloris disponible en mairie.

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.

Les clôtures nouvelles seront composées d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage et elles ne dépasseront en aucun cas 1,80 m à l'alignement des voies publiques et en limite séparatives.

Toutefois, la réfection ou la reconstruction de murs de clôture existants dépassant 1,80 m est autorisée.

Dans tous les cas, les clôtures nouvelles doivent être conçues de manière à être perméables à la petite faune.

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

Éléments techniques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être directement superposés à la pente du toit ou intégrés au toit.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou de la clôture.

Les éléments techniques extérieurs tels que climatiseurs, pompes à chaleur devront soit être intégrés au corps du bâtiment soit ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Ils sont de fait interdits sur balcon ou en appui de fenêtre.

Lorsque l'intégration totale n'est pas possible techniquement, une installation extérieure en partie basse et dissimulée derrière un cache sobre et discret sera privilégiée.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies champêtres d'essences locales mélangées, de bosquets ou d'arbres isolés. Les haies mono-spécifiques en limite des parcelles sont proscrites .

Les essences peu gourmandes en eau sont à privilégier (ex : micocoulier, acacias, etc.).

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage industriel ou d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un accompagnement végétal assurant une intégration paysagère suffisante.

Ces plantations d'accompagnement des bâtiments agricoles ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale. Ces plantations seront constituées d'essences locales mélangées avec alternance d'arbustes et d'arbres.

La plantation des essences exotiques invasives figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

II.6- Stationnement :

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



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- **un secteur Na**, correspondant aux pistes de l'aérodrome.
- **un secteur Ne**, correspondant à une centrale photovoltaïque.
- **un secteur NL**, à vocation d'aménagements et d'équipements légers à vocation de sports et loisirs de plein air.

La zone N est concernée par les périmètres de protection du captage d'eau potable, reportés sur le règlement graphique : dans ce périmètre se reporter à l'arrêté préfectoral de protection annexé au PLU qui définit les prescriptions à respecter pour la protection de cette ressource en eau potable.

La zone N est concernée par :

- **des éléments protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme** : se reporter aux dispositions applicables à ces éléments figurant au point 5 du Titre I : Dispositions générales.
- des **secteurs de risque inondation**, reportés sur le règlement graphique du PLU sous forme de trames dans lesquelles s'appliquent les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement, en plus du règlement du PLU.
- un **secteur d'exploitation de carrières**.

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

I- Affectation des sols et destination des constructions

I.1- Usages et affectations des sols, activités ou constructions interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées au chapitre I.2 ci-après, sont interdites.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.

I.2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs Na, Ne et NL sont autorisés :

+ Les **constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs** et non destinées à accueillir des personnes, 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.

Les antennes de radio télécommunications sont autorisées sous réserve d'être implantées à plus de 100 m de zones urbaines ou à urbaniser à vocation principale d'habitat.

Dans la zone N, en dehors des secteurs Na, Ne et NL sont autorisés :

+ **L'évolution des habitations existantes de plus de 40m²** de surface totale au 1/1/2024, sans changement de destination, sous réserve que cette évolution ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites suivantes :

- l'extension est autorisée en une seule fois et dans la limite de 33% de la surface totale initiale et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension). *La surface totale étant la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.*

- les annexes non accolées à l'habitation existante sont autorisées, sous réserve que ces annexes soient implantées dans les 20 m de l'habitation et dans la limite de 35 m² de surface totale et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et de 3,5 m de hauteur totale. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Il est précisé que les annexes autorisées ci-dessus concernent uniquement les habitations implantées en zone N.

Anciens bâtiments repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ces bâtiments peuvent faire l'objet d'un **changement de destination dans le volume existant** à des fins d'**habitation ou de bureau**. (Rappel : le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDNPS²).

Dans le secteur Ne uniquement, sont en outre autorisés :

- + Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol.
- + Les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux et constructions autorisées.

Dans le secteur NL uniquement, sont en outre autorisées :

- + Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables.
- + Les aires de jeux et de sport.
- + Les équipements collectifs légers liés à la fréquentation des lieux : sanitaire, abri,... (dans la limite d'une emprise au sol totale de 20 m² pour le secteur NL)

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique désignée «périmètre de carrière exploitable» sont autorisés :

- + Les carrières.
- + Les installations classées ou non, les constructions ou ouvrages techniques, à condition qu'ils soient directement liés à l'extraction et au traitement des matériaux.
- + Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol sous réserve qu'elles respectent les prescriptions de l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace.

En outre :

- **Dans les secteurs concernés par le risque inondation**, s'appliquent en plus les prescriptions figurant au titre II-chapitre 1 du présent règlement.

² CDNPS : Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers

II- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités de mesure du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Règle générale

Les constructions doivent être implantées en respectant les reculs ci-après :

Voies	Constructions concernées	Recul minimum
D 123	Habitations	25 m de l'axe
	Autres constructions	15 m de l'axe
D 123 A	Habitations	15 m de l'axe
	Autres constructions	10 m de l'axe
Autres voies publiques	Toutes	5 m de l'alignement actuel ou futur

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.

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction ou l'extension d'une construction ne respectant pas ces règles sont admis, à condition de ne pas aggraver la situation et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

II.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Modalités de mesure du retrait

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée. Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait des limites séparatives.

La distance vis à vis d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles particulières

- L'aménagement, la reconstruction et l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas le recul imposé. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver le non-respect.
- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif de faible importance (abri bus, îlots propreté, poste de transformation électrique,...) peuvent ne pas respecter les règles définies ci-dessus, pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives d'au moins 2 m.

II.3- Hauteur des constructions

Modalités de mesure de la hauteur

La hauteur 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 du toit. Les gaines, cheminées et autres ouvrages techniques discontinus sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m, sauf pour les constructions annexes qui ne pourront excéder 3,5 m .

Règles particulières

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant dépassant la hauteur maximum sont admis, à condition de ne pas augmenter la hauteur totale au faîtage du bâtiment après travaux.
- Les installations à caractère technique ne sont pas concernées par la limite de hauteur.

II.4- Caractéristiques architecturales des constructions et des clôtures

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.

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 et de techniques visant à réduire les consommations d'énergie sera privilégiée.

Toitures :

La pente des toitures sera comprise entre 25 % et 40 %. Dans ce cas, les toitures seront couvertes ou auront l'aspect des tuiles en terre cuite, dont la couleur sera dans des nuances de rouge.

Toutefois, les toits plats ou à très faible pente sont admis pour les bâtiments annexes et pour les toitures végétalisées.

Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:

Les couleurs des façades et huisserie seront choisies en s'inspirant de la palette de coloris disponible en mairie.

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement. Le blanc est interdit pour les façades et pour les toits, il n'est admis que pour les huisseries.
- 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.

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.

Les clôtures nouvelles seront composées d'une haie vive qui pourra être doublée d'un grillage et elles ne dépasseront en aucun cas 1,80 m à l'alignement des voies publiques et en limite séparatives.

Toutefois, la réfection ou la reconstruction de murs de clôture existants dépassant 1,80 m est autorisée.

Dans tous les cas, les clôtures nouvelles doivent être conçues de manière à être perméables à la petite faune.

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

Éléments techniques :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être directement superposés à la pente du toit ou intégrés au toit.

Les coffrets doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou de la clôture.

Les éléments techniques extérieurs tels que climatiseurs, pompes à chaleur devront soit être intégrés au corps du bâtiment soit ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront positionnés de manière à limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Ils sont de fait interdits sur balcon ou en appui de fenêtre.

Lorsque l'intégration totale n'est pas possible techniquement, une installation extérieure en partie basse et dissimulée derrière un cache sobre et discret sera privilégiée.

II.5- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies champêtres d'essences locales mélangées, de bosquets ou d'arbres isolés. Les haies mono-spécifiques en limite des parcelles sont proscrites .

Les essences peu gourmandes en eau sont à privilégier (ex : micocoulier, acacias, etc.).

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage industriel ou d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un accompagnement végétal assurant une intégration paysagère suffisante.

Ces plantations d'accompagnement des bâtiments agricoles ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale. Ces plantations seront constituées d'essences locales mélangées avec alternance d'arbustes et d'arbres.

La plantation des essences exotiques invasives figurant en annexe 1 du présent règlement est interdite.

II.6- Stationnement :

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

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE



TITRE VI - DEFINITIONS

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATION

Articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'Urbanisme

5 Destinations	23 Sous-destinations :
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services avec accueil d'une clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Artisanat et commerce de détail : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service avec accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité au public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

AUTRES DEFINITIONS

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).

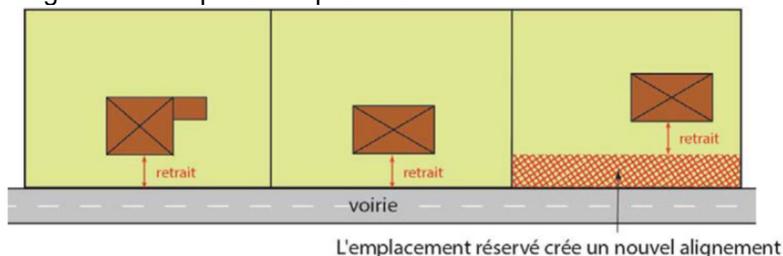
AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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 ET RETRAIT VIS-À-VIS DE L'ALIGNEMENT

L'alignement désigne la 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'un projet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas (qui peut notamment être délimité par un emplacement réservé).

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction à l'alignement tel que défini précédemment.



AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 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 d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

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**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

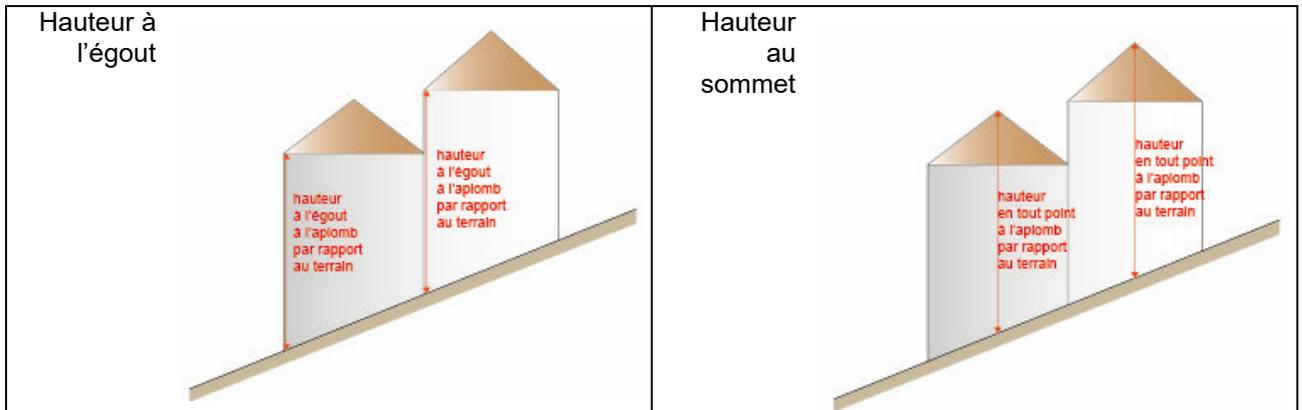
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur est la distance comptée verticalement entre le terrain naturel avant terrassement en tout point de la construction jusqu'à l'égout du toit (hauteur à l'égout) ou jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (hauteur au sommet), 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.



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 1^{er} 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.

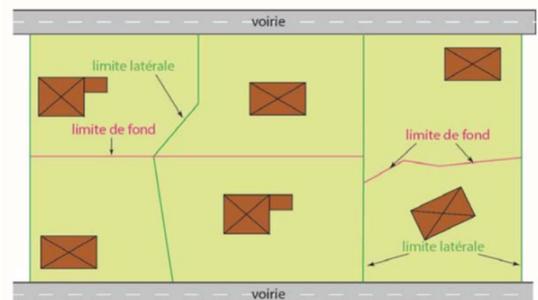
LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de terrain :



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

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Article L.111-15 du code de l'urbanisme.

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 aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

SURFACE TOTALE

La surface totale est la surface de plancher définie ci-dessus, augmentée des surfaces aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La surface totale initiale est celle existante au 01/07/2019.

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

TITRE VII - ANNEXES

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

Annexe 1 : Liste des essences interdites à la plantation

Liste des végétaux dont la plantation et la multiplication sont interdites du fait des risques liés au feu bactérien :

Pommier à couteau (*Malus domestica* = *Malus pumila*) : variétés: Abbondanza, James Grieve.
Pommier à cidre (*Malus domestica* = *Malus pumila*) : variétés: Argile rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de Chien.
Poirier (*Pyrus communis*) : variétés: Bronstar, Passe-Crassane, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet.
Nashi (*Pyrus serotina* = *Pyrus Pyrifolia*) : variétés: Kumoi, Nijisseiki.
Cotonéaster : espèces, sous-espèces ou clones : *Salicifolius floccosus*, *Salicifolius* x «Herbsfeuer ».
Pyracantha ou buisson ardent : espèces ou cultivars : *Atalantioïdes* « Gibbsii ».
Pommier d'ornement (ou pollinisateur) : espèces ou cultivars: Crittenden.
Crataegus : semis de *Crataegus* et plants de *Crataegus* issus de semis, à l'exception de ceux destinés au greffage dans les établissements de production.

Liste des prunus naturellement sensibles à la sharka :

- Prunus sauvages ou d'ornement :
 - Prunus *ceresifera*, Prunus *domestica*, Prunus *glandulosa*, Prunus *japonica*, Prunus *mume*, Prunus *spinosa*,
 - Prunus *triloba*, Prunus *blirejana*, Prunus *cistena*, Prunus *curdica*, Prunus *holosericea*, Prunus *nigra*, Prunus *tomentosa* ;
- Autres prunus :
 - Prunus *amygdalus* (amandier), Prunus *armeniaca* (abricotier), Prunus *persica* (pêcher), Prunus *brigantina*, Prunus *hortulana*, Prunus *salicina*, Prunus *sibirica*, Prunus *simonii*.

Annexe 2 : Liste noire des espèces exotiques au caractère envahissant

Liste élaborée par le Conservatoire national botanique méditerranéen.

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES AU CARACTERE ENVAHISSANT		
Nom français	Nom latin	Type d'habitat
Agave	<i>Agave americana</i> L.	Terrestre
Ailante glanduleux ou Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Terrestre
Ambroisie à feuilles d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Terrestre/Berges
Ambroisie vivace	<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Terrestre
Arbre aux papillons / Buddleia du père David	<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Terrestre
Armoise des frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Terrestre
Aster à feuilles lancéolées	<i>Aster lanceolatus</i> Wild.	
Aster d'Automne / Aster des jardins	<i>Aster novi belgii</i> gr.	Terrestre/Berges
Azolla fausse fougère / Azolla fougère d'eau	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Aquatique
Balsamine de l'himalaya / Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Berges
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berges
Bourreau des arbres	<i>Periploca graeca</i> L.	Berges
Canne de Provence	<i>Arundo donax</i> L.	Terrestre/Berges
Canne sauvage	<i>Canne sauvage</i> L.	Terrestre
Chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera japonica</i> Thunberg	Terrestre
Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nutall	<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Aquatique
Elodée dense	<i>Egeria densa</i> Planchon	Aquatique
Elodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Aquatique
Erable negundo	<i>Acer negundo</i> L.	Berges
Faux kapok	<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Terrestre
Faux-indigo	<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Terrestre/Berges
Févier d'Amérique	<i>Gleditsia triacanthos</i> L.	Berges
Figuier de Barbarie	<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Miller	Terrestre
Figuier de barbarie	<i>Opuntia stricta</i> (Haworth) Haworth	Terrestre
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Terrestre
Griffes de sorcières	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E. Br.	Terrestre
Hakea soyeux	<i>Hakea sericea</i> Schrader & H. Wendland	Terrestre
Herbe aux écouvillons	<i>Pennisetum setaceum</i> (Forsskael) Chiov.	Terrestre
Herbe aux écouvillons	<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Terrestre
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson	Terrestre/Berges
Houblon japonais	<i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Terrestre/Berges
Jussie à grandes fleurs	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet	Aquatique
Jussie rampante	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven	Aquatique
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Aquatique
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Aquatique
Liane chocolat	<i>Akebia quinata</i> Decne.	
Lippia	<i>Phyla filiformis</i> (Schreider) Meikle	Terrestre
Mimosa d'hiver	<i>Acacia dealbata</i> Link	Terrestre
Morelle jaune	<i>Solanum elaeagnifolium</i> Cav.	Terrestre
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	
Olivier de Bohême	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Terrestre
Oponce	<i>Opuntia rosea</i> DC.	Terrestre
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i> L.	Berges
Paspale dilaté / Herbe de Dariss	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Berges
Passiflore bleue /Fleur de la Passion	<i>Passiflora caerulea</i> L.	Terrestre
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Berges
Renouée du Turkestan	<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Berges
Renouée hybride	<i>Reynoutria x-bohemica</i> Chrtrek & Chrtkova	Terrestre/Berges
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Terrestre/Berges
Séneçon du Cap	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Terrestre
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Terrestre
Tabac glauque / Tabac arborescent	<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Terrestre
Tamaris d'été	<i>Tamarix ramosissima</i> Ledeb.	Terrestre
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Berges
Vergerette mucronée	<i>Erigeron karvinskianus</i> D.C.	Terrestre
Yucca	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Littoral

Annexe 3 : Emplacements réservés

Référence : Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le



ID : 026-212603237-20250723-2025032-DE

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE	Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	Transfert de la propriété
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	