

DEPARTEMENT DE LA DROME  
COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2  
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :

06 NOV. 2007

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

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

**ARIES. BERRON Paul** - Architecte urbaniste – 11 rue Louis VERDET 26000 VALENCE

**BARNIER Delphine** - Paysagiste -11 Rue du Vieux Village 26800 MONTISON

**COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

## **A FONCTIONNEMENT URBAIN**

- **A.1.desserte, circulation, stationnement**
  - entrée de ville et traversée du village
  - déplacements inter- quartiers, stationnement
  - les déplacements Romans – Saint Paul les Romans
  
- **A.2.équipements et services**

## **B HABITAT - DEMOGRAPHIE**

## **C.ACTIVITE ECONOMIQUE**

## **D. PATRIMOINE**

- bâti
- naturel et paysager

## **E. RISQUES**

- naturels
- technologiques



<b>Orientations générales :</b> objectifs par thèmes	<b>Actions :</b> déclinaison sur le territoire communal
<b>A.FONCTIONNEMENT URBAIN</b> <b>A.1. Dessertes, circulation, déplacements</b>	
<b>A.1.1. Organiser la cohérence de l'urbanisation par une liaison routière majeure inter - quartiers permettant :</b>	→ <b>création d'une voirie de desserte urbaine automobile en périphérie Ouest (Les Gontiers et le Gat), Sud (Grand Maison, Les Rigauds), et Est (Les Grands Mâts, Les petits Mâts) de la zone agglomérée. Cette voirie emprunte des voiries existantes qui sont alors retraitées, et des tracés nouveaux à créer. Elle possède les caractéristiques suivantes, et les réserves foncières correspondantes, inscrites au PLU, en tiennent compte :</b>
- des déplacements internes facilités et sécurisés	- gabarit adapté aux trafics automobiles locaux, elle doit rester une voie de circulation interne et ne pas préfigurer une éventuelle déviation de la RD 6092 par le Sud - traitements paysagers différenciés suivant les sections
- une meilleure hiérarchisation des voiries	- reliées aux entrées de ville sur la RN 6092 - 'calée' avec les réseaux ou infrastructures nouvelles ('assainissement) ou à transformer (réseaux secs)
- l'évitement des déplacements internes par la RN 6092	- elle canalise les flux de circulation Romans ↔ Saint Paul les Romans par la voirie communale n° - elle crée une nouvelle « porte Sud » de la partie agglomérée de Saint Paul, recevant le trafic interne urbain, à l'écart de la RN et de son flux de transit important et nuisant,
	- elle assure, dans sa section Ouest, à la fois une limite à l'urbanisation (qu'il ne faudrait pas franchir), et la transition ville – campagne par un traitement paysager approprié. ( c.f. schémas).
<b>A.1.2. Traiter la RN 96 dans la traversée du village et les entrées de ville, en recherchant l'amélioration de l'image de Saint Paul les Romans, le fonc-</b>	→ <b>Retraitement total de la RD 6092, carrefours, chaussée, abords :</b> - aménagement de carrefours d'entrées Ouest et Est, en prenant en compte les évolutions futures de la voie ferrée, et des sections comprises entre ces carrefours d'entrée et la partie dense - traitement de la traversée proprement dite en englobant les espaces publics adjacents de la commune (rues et places)



<b>Orientations générales : objectifs par thèmes</b>	<b>Actions</b> : déclinaison sur le territoire communal
tionnement des activités économiques et commerciales du centre village et la sécurisation des déplacements.	Ces aménagements auront comme préoccupations majeures la sécurisation des déplacements, automobiles, piétonniers, cyclistes, et la diminutions nuisances fortes dues a la circulation intense.
<b>A.1.3. Organiser et structurer les déplacements internes de l'agglomération, et les stationnements, en créant des voiries et cheminements nouveaux, et en hiérarchisant l'ensemble voies nouvelles –voies existantes.</b>	<p>→ <b>Des voiries nouvelles de dessertes internes en cohérence avec la voirie principale, les équipements et les quartiers existants ou à venir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au Nord ( partie agglomérée du village) et Nord Est (Les Grands Mâts)</li> <li>- dans le secteur urbanisables le long de la Joyeuse</li> </ul>
	<p>→ <b>Des cheminements piétonniers et cyclables :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en périphérie des extensions urbaines prévues à l'Ouest ( Les Grands Mâts, Les petits Mâts) : ces voiries assurent l'interface ville – campagne en permettant de traiter les franges urbaines par un parti d'aménagement approprié (gabarit, aménagement)</li> <li>- dans le secteur urbanisable, au cœur du village : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le long de la Joyeuse ; ce cheminement assure une liaison- promenade, en bord de la rivière dont le lit sera aménagé,, entre les deux parties anciennes du village ( secteur mairie et RN 6092)</li> <li>- en franchissement de la Joyeuse ; des franchissements par passerelle permettront des liaisons piétonnes Est - Ouest</li> </ul> </li> </ul>
	<p>→ <b>Hiérarchiser le système général de voirie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par un plan de circulation, un traitement des voiries, et une signalétique appropriée.</li> </ul>
	<p>→ <b>Aménager les zones de stationnement existantes, en créer de nouvelles, en proximité des équipements actuels ou à venir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le village</li> </ul>

<b>Orientations générales : objectifs par thèmes</b>	<b>Actions : déclinaison sur le territoire communal</b>
	- au sein des extensions urbaines à venir
<b>A.1.4. Organiser les déplacements inter - urbains :</b> - anticiper le renouveau des transports collectif ferroviaire	→ conserver la gare, rénover ses abords
- sécuriser les déplacements automobile inter agglomération : Saint Paul les Romans ↔ Romans	→ hiérarchiser, améliorer et sécuriser la voie communale de Romans à Saint Paul les Romans à l'Ouest → sécuriser les carrefours dangereux de la RD 123, 123a, 123b au Nord → traiter la RD 6092 Dans sa partie hors agglomération, à l'Ouest
<b>e</b>	
<b>A.2.Equipements et services</b>	
<b>Améliorer le fonctionnement de services existants</b>	→ mieux desservir la salle des fêtes et aménager une aire de stationnement en proximité ( réserves foncières adéquates)
<b>Programmer l'extension d'équipements existants, anticiper la création de nouveaux équipements</b>	→ agrandissement de la zone sports école : Le Château → prévoir une mixité des fonctions urbaines dans le contenu des zones d'urbanisation futures → en implantation possible en partie Nord de la zone d'extension future des Grands Mâts (bordure Sud de la RD 96), secteur non destiné à l'habitat → en partie Nord du secteur à enjeu de Grand Maison : mise en réserve foncière des bâtiments et espaces attenants



<b>Orientations générales :</b> objectifs par thèmes	<b>Actions :</b> déclinaison sur le territoire communal
<b>B. HABITAT - DEMOGRAPHIE</b>	
<p>.Répondre à la demande forte d'habitat mais diversifier l'offre et structurer l'urbanisation future par les types d'habitat au même titre que par les voiries et dessertes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prévoir des zones nouvelles d'accueil, sur le court terme, et le moyen terme</li> <li>- augmenter et diversifier le parc de logements locatifs social : individuel, collectif,</li> <li>- développer l'offre de logements en accession sociale en cherchant une diversité de formes : collectif, individuel, groupé, colinéaire,...</li> <li>- structurer et diversifier la morphologie urbaine des quartiers à urbaniser</li> </ul>	<p>→ la demande d'habitat est très forte : l'objectif de croissance démographique est de : 1 à 1,5, % /an : , soit 300 à 400 habitants sur les 10 - 15 ans à venir ; 155 à 200 logements dans la durée du PLU, 225 à 300 logements à moyen terme (compte tenu du desserrement)..</p> <p>→ favoriser et organiser l'urbanisation des zones constructibles non construites ; secteur Nab actuel le long de la Joyeuse</p> <p>→ prévoir des zones d'extension urbaines, à court et à moyen terme, en préfigurant leur contenu type et formes d'habitat, et leur organisation : dessertes et mode de déplacement, liaisons : <b>Les Grands Mâts, Les Petits Mâts, Les Rigauds.</b></p> <p><b>Dans ses secteurs sont prévus au titre du PADD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une urbanisation <b>programmée dans le temps</b> : au secteur <b>des Grands Mâts</b>, l'urbanisation se fera dans un premier temps, en prolongement des quartiers existants (l'exploitation agricole, à l'Est, est protégée), dans le moyen terme : en extension vers l'Est ; le PADD exprime cette volonté de planification de moyen terme : C.F carte du projet urbain et rural à terme page 10 et 11 suivantes.</li> <li>- des emplacements destinés à recevoir des programmes de construction publics ; locatifs, accession,...</li> <li>- une distinction sectorisée de la morphologie urbaine à respecter ; hauteurs, organisation en masse (colinéaire, groupé, individuel pur, ...)</li> <li>- les emprises foncières nécessaires à la construction des voiries principales et des cheminements structurants l'urbanisation à venir.</li> </ul> <p>→ autoriser et encourager la réhabilitation de l'habitat ancien. En zone rurale notamment, nombre de bâtiments peuvent être transformés en habitat.</p>



<b>Orientations générales :</b> objectifs par thèmes	<b>Actions :</b> déclinaison sur le territoire communal
<b>3. ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	
<b>Développer et organiser les activités économiques :</b> - maintenir l'activité agricole	→ confirmer certaines zones agricoles comme majeures, en tant que zone de qualité paysagère à protéger strictement → permettre dans le temps, la reconversion ou le transfert des activités agricoles existantes concernées par le développement urbain à terme, par la <b>lisibilité de la programmation</b> , affichage du devenir des terrains à terme, et programmation dans le temps des extensions urbaines (à l'Est du village notamment) c.f. projet urbain et rural à terme pages 10 et 11 suivantes. → tenir compte de la présence des réseaux d'irrigation pour le développement de zones constructibles en milieu rural
- permettre le développement d'activités existantes ;	→ agrandissement de l'aérodrome (Le Chasse) → confortement de l'activité de loisir – hébergement : camping, hôtel, à proximité de l'aérodrome → traiter l'interface aérodrome – zone d'accueil
- réaliser la zone d'activité économique existante de Saint Verrant	→ dans son périmètre actuel → en réorganisant la trame viaire prévue au POS actuel, et le foncier → en prenant en compte le risque technologique dû à l'usine FBFC → en conciliant une possible diversité des fonctions : - maintien de l'hôtellerie - implantation éventuelle d'habitat en bordure Sud
- prévoir de nouvelles zones d'accueil en proximité du village	→ consacrer le secteur de la Verrière, en proximité Ouest du village, en zone d'activité économique → en partie Est de la commune, prévoir un secteur économique dans les extensions urbaines à venir : secteur Nord des Grands Mâts, en bordure Sud de la RN 6092; en prenant en compte le risque technologique dû au silo proche. Cette zone est non propice à l'habitat en raison des trop fortes nuisances causées par la circulation.

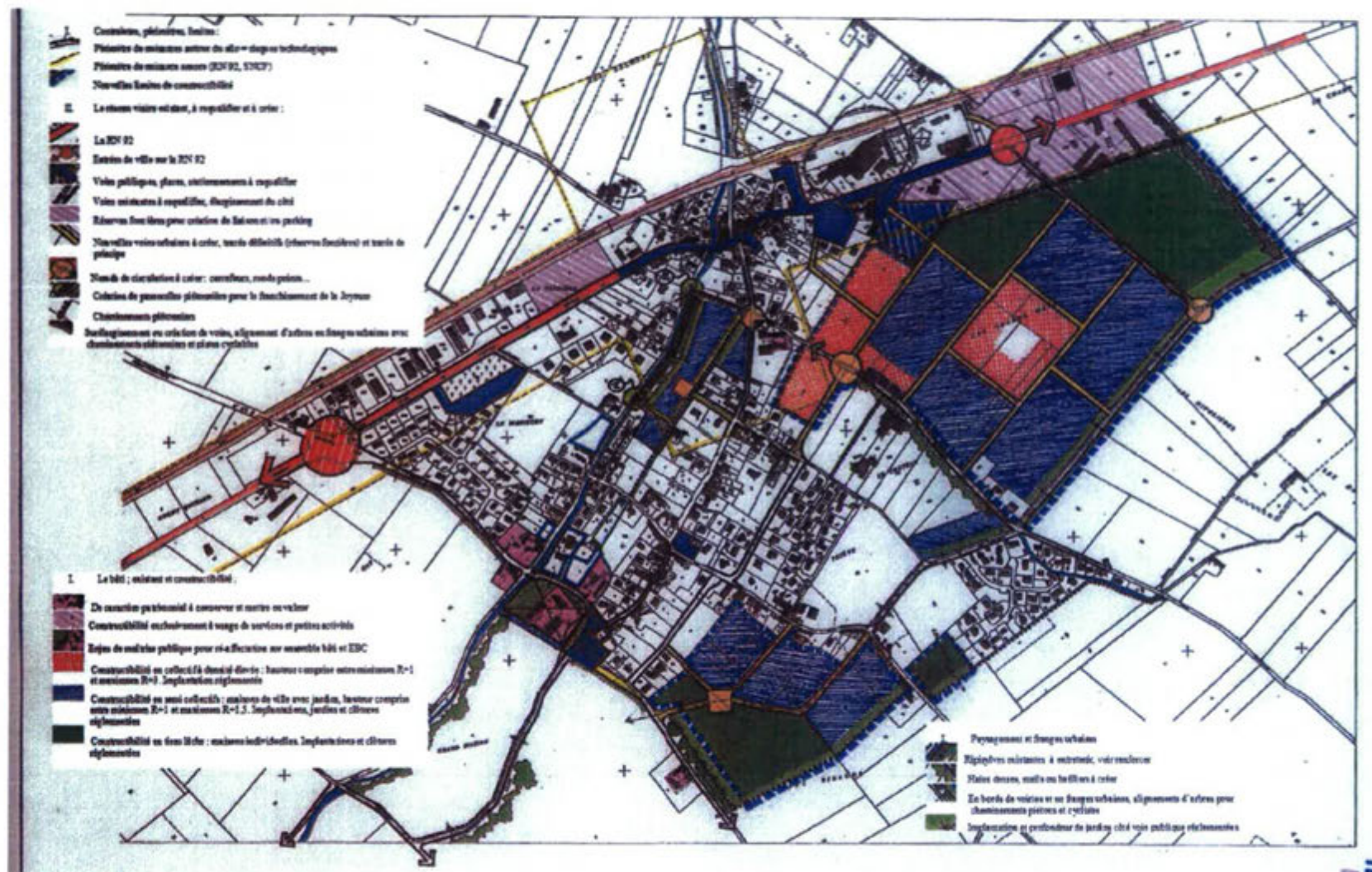


<b>Orientations générales :</b> objectifs par thèmes	<b>Actions :</b> déclinaison sur le territoire communal
<b>D. PATRIMOINE</b>	
<b>D.1. Le patrimoine naturel</b>	
<b>Protéger les rivières et leurs ripisylves : l'Isère, La Joyeuse</b>	<p>→ créer un 'cordon vert' protégé (inconstructibilité totale, espaces boisés classé,...) le long de ces cours d'eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 30 mètres de part et d'autre de la Joyeuse, y compris en zone agglomérée (Nab au POS actuel)</li> <li>- de 200 mètres de part et d'autres de l'Isère</li> </ul> <p>Ces limites sont soules et adaptées à la configuration du terrain.</p> <p>→ mise en valeur des cours d'eau par des chemins de promenade ( réserves foncières)</p> <p>→ réaménagement du fond de lit et des berges de la Joyeuse dans la partie agglomérée du village</p>
<b>Préserver les éléments paysagers particuliers et remarquables</b>	<p>→ maintien et protection de certains maillages boisés : secteurs des Grands bois, les Taillis</p> <p>→ préservation de boisements et de haies en limites parcellaires</p>
<b>La Route Départementale 6092</b>	<p>→ traiter les abords en fonction des sections (zone d'activité, campagne, entrée de ville, village :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abords directs : hébergement, plantations, espace agricole entre RN et voie ferrée</li> </ul>
<b>Les pénétrantes Nord - Sud</b>	→ traiter les carrefours et les alignements d'arbres
<b>Les carrières des Sablons et des Blaches</b>	<p>→ réfléchir au réaménagement des anciennes carrières</p> <p>→ prévoir leur réaménagement futur dans le PLU</p>
<b>D.2. Le patrimoine bâti</b>	
<b>Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti</b>	<p>→ instauration du permis de démolir obligatoire sur les bâtiments ou éléments de valeur</p> <p>→ permettre, mais 'encadrer', la réhabilitation de certains bâtiments agricoles et leur transformation en habitat</p> <p>→ prescrire dans le PLU quelques règles fondamentales en matière de réhabilitation du patrimoine bâti, au regard des caractéristiques locales de ce patrimoine.</p> <p>→ envisager la protection au titre des Monuments Historiques des quelques entités( bâtiments et parc) remarquables de la commune : la Commanderie, propriété Pouzin.</p>

<b>Orientations générales :</b> objectifs par thèmes	<b>Actions :</b> déclinaison sur le territoire communal
<b>D. RISQUES</b>	
<b>Prendre en compte les risques naturels et technologiques</b>	
- l'innascibilité	→ constructibilité réglementée ou inconstructibilité totale suivant les risques répertoriés
- L'usine FBFC et le silo	→ des périmètres d'inconstructibilité à établir en fonction de la réglementation

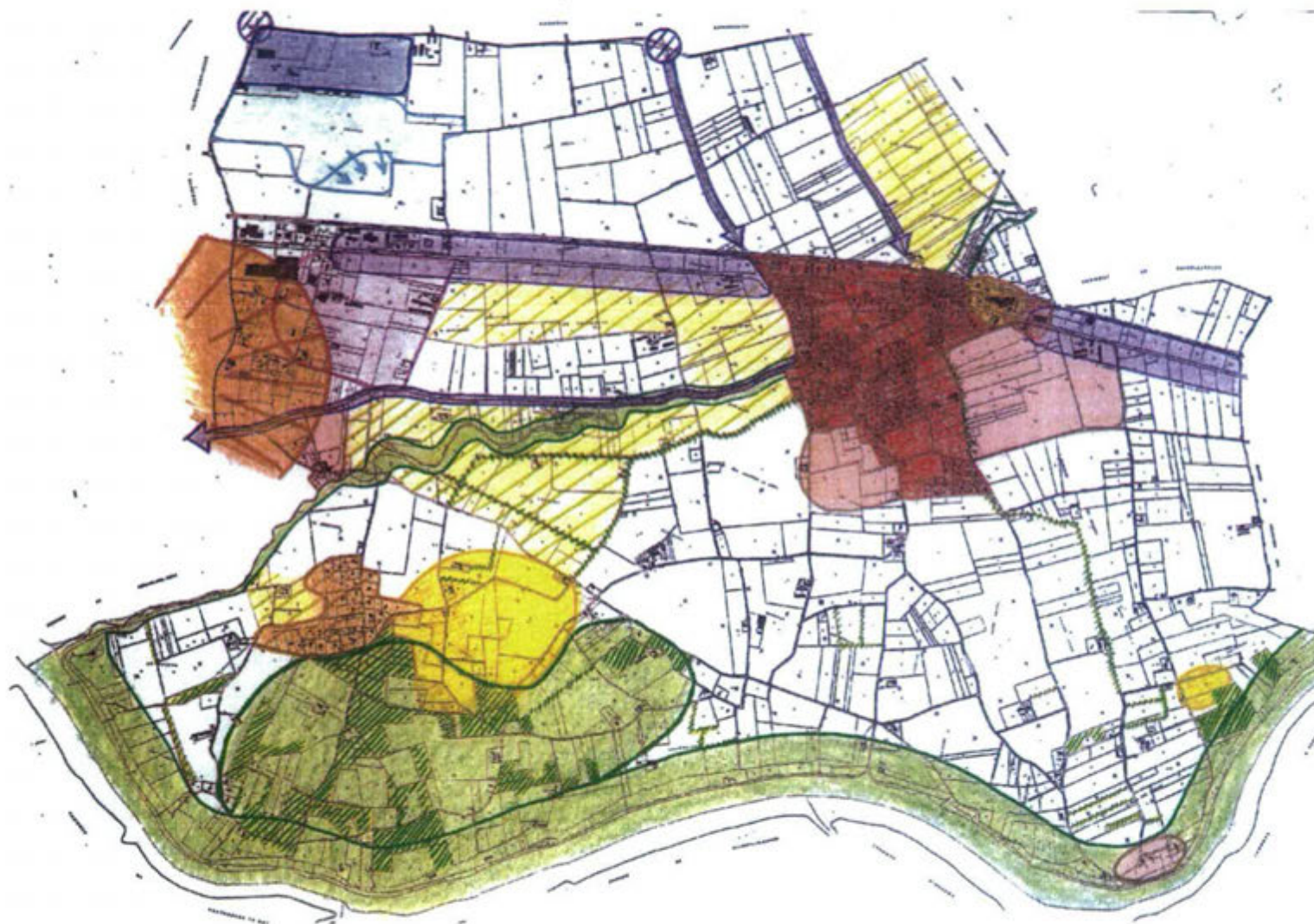


## Le projet, à terme, pour le secteur urbain





## Le projet, à terme, pour le secteur rural



## Légende secteur rural



**Pôle village**



**Pôle de camping et de loisir**



**Pôle de l'aérodrome et de son extension**



**Zone de carrière**



**Section routière dangereuse**



**Mise en valeur des voies secondaires**



**Éléments de paysage d'importance**



**Enjeu écologique : corridor vert et couvert forestier**



**Enjeu paysager fort dans l'espace agricole**



**Enjeu agricole fort**



**Enjeu de risque technologique fort**



**Enjeu de projet global de restructuration de la zone industrielle**



**Enjeu de requalification des abords de la RD 6092**



**Enjeu de maîtrise urbaine (non densification ni extension)**



**Enjeu de maîtrise urbaine de densification ou de développement urbain**



## ANNEXE 1 : Personne ressource

DECLARATION DE PROJET POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
COMMUNE DE SAINT-PAUL-LES-ROMANS  
PROJET DE PARC PHOTOVOLTAÏQUE

1) Amandine Siméon – chef de projet Urbanisme et Aménagement

VALENCE ROMANS AGGLO

04-75-70-68-94

[amandine.simeon@valenceromansagglo.fr](mailto:amandine.simeon@valenceromansagglo.fr)

**En cas d'absence et dans le cadre d'une urgence de réponse :**

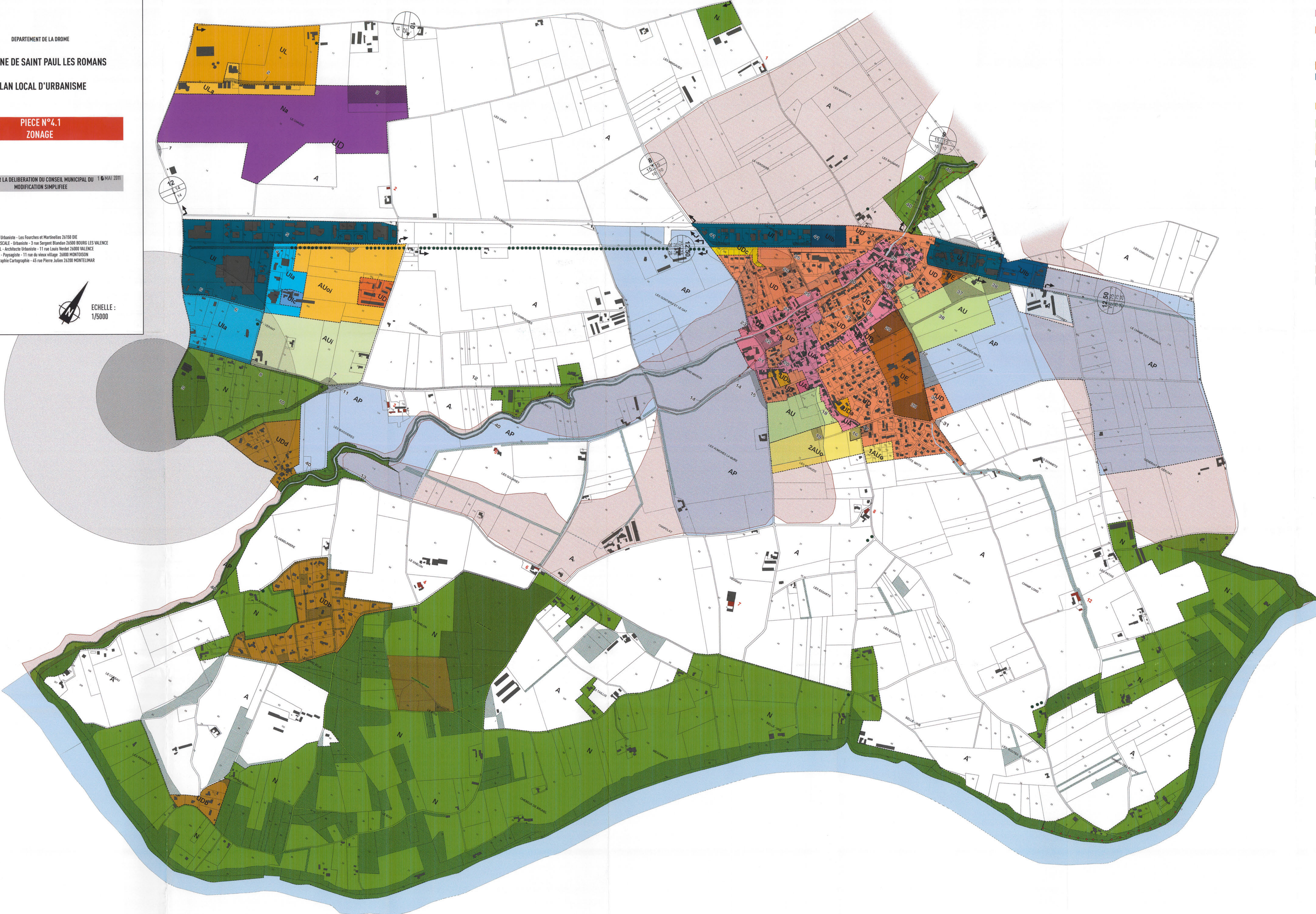
2) Nicolas DAUJAN - chef de projet Urbanisme et Aménagement

VALENCE ROMANS AGGLO

04-75-70-68-94

[nicolas.daujan@valenceromansagglo.fr](mailto:nicolas.daujan@valenceromansagglo.fr)





- UA Zone urbaine centre urbain (habitat, commerces, services...)
- UAa Secteur de la zone UA - Quartier des Rigauds
- UD Zone d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat desservie par le réseau collectif d'assainissement
- UDa Secteur de la zone UD comportant des constructions à usage agricole
- UDi Secteur de la zone UD avec assainissement autonome
- UDj Secteur de la zone UD où ne sont admises que les annexes aux habitations
- UDk Secteur de la zone UD où le GDS est limité à 0,1%
- UE Zone urbaine à vocation d'accueil d'espaces et d'équipements d'intérêt collectif
- UI Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales
- UIa Secteur de la zone UI soumis à des dispositions spécifiques (SI Vérand)
- UIb Secteur de la zone UI soumis à des dispositions spécifiques (La Verdère, est agglomération)
- UIc Secteur de la zone UI avec bâtiments agricoles existants
- UL Zone urbaine à vocation d'activités de loisirs
- ULa Secteur de la zone UL réservée aux activités de loisirs liées à l'aérodrome
- AU Zone à urbaniser à long terme à vocation dominante d'habitat
- AUa Zone à urbaniser à vocation d'activité économique
- AUb Zone à urbaniser opérationnelle à vocation dominante d'habitat
- AUc Zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'activités économiques
- A Zone à vocation agricole
- Ap Secteur de la zone à vocation agricole à « sensibilité » paysagère
- N Zone Naturelle
- Na Secteur de la zone N réservé aux aménagements de l'aérodrome des Chasses

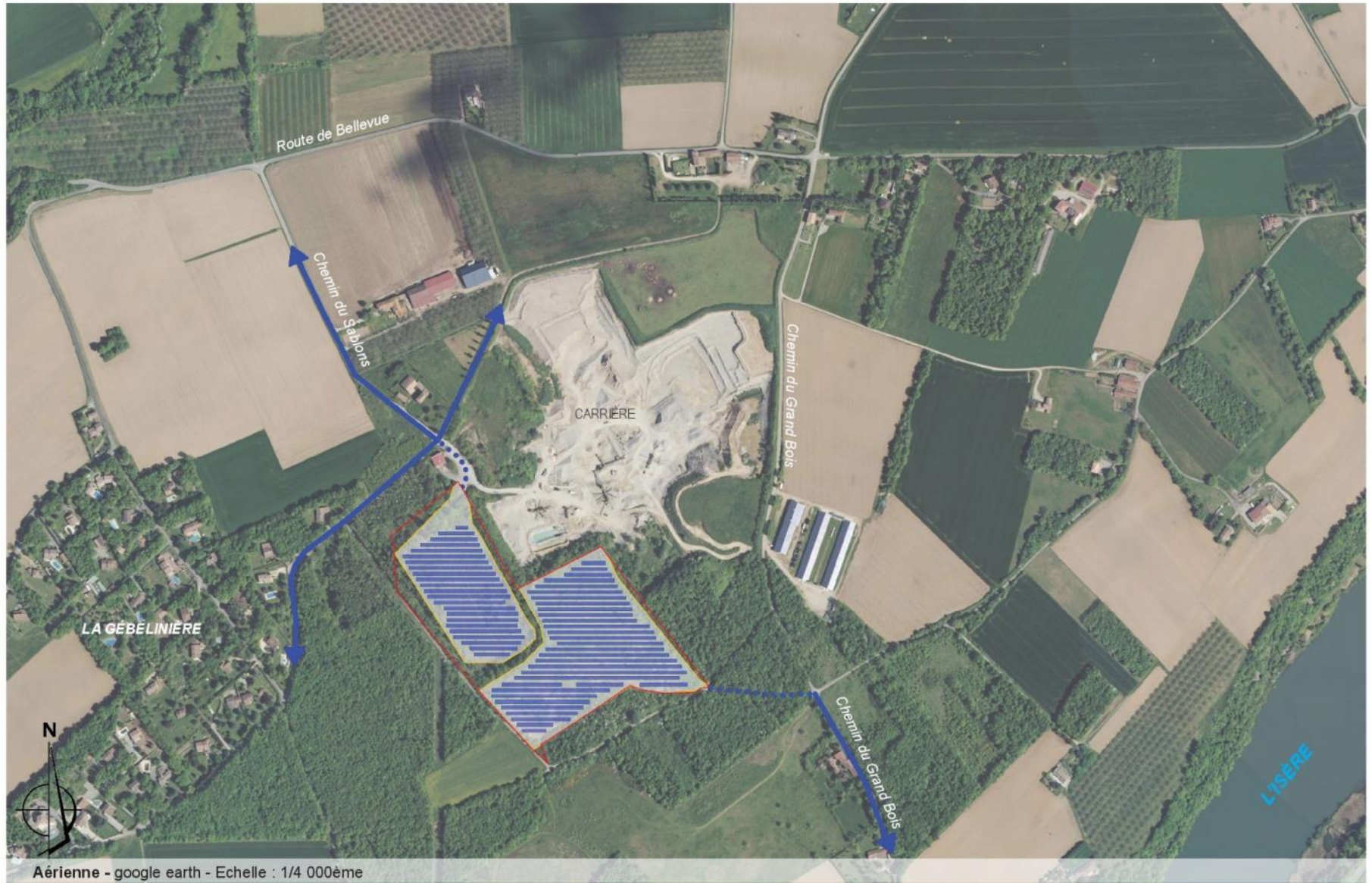
**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DU L.123-1-B**

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Aménagement carrefour des Chasses	C. C. Pays de Romans
2	Aménagement de la voie d'accès au camping des Chasses	Ville de Romans
3	Extension piste aérodrome des Chasses	Ville de Romans
4	Elargissement R.D. 92 N et aménagement carrefour giratoire	C.C.P.R.
5	Création d'une contre allée dans zone d'activités au nord de la R.D. 92 N	C.C.P.R.
6	Elargissement voie sud centre commercial	C.C.P.R.
7	Aménagement et carrefour zone d'activités de Saint-Vérand	C.C.P.R.
8	Elargissement ancienne route de Saint Paul (Saint-Vérand)	Commune
9	Elargissement voie communale et aménagement du carrefour à Saint-Vérand (Othoméne)	Commune
10	Elargissement voie communale vers Romans (secteur Les Buisières)	Commune
11	Elargissement de voie, carrefour Lanue	Commune
12	Elargissement voie communale vers Romans (sud-ouest agglomération)	Commune
13	Aménagement du carrefour vers la Gébeline / Le Bois	Commune
14	Elargissement de la voie des Aumones	Commune
15	Voie et espaces publics de stationnement pour équipements collectifs	Commune
16	Aménagement des places, et du carrefour rue Neuve / Les Rigauds	Commune
17	Aménagement des places, et du carrefour rue Neuve / Petits Mâts	Commune
18	Aménagement d'un cheminement piéton vers la zone des Rigauds	Commune
19	Aménagement espaces publics Les Rigauds	Commune
20	Elargissement rue du Vieux Village	Commune
21	Aménagement liaison urbaine vers VC n° 5	Commune
22	Aménagement équipements collectifs et espaces publics au quartier de l'église : salle communale, parc public, espaces de stationnement, aménagement carrefour	Commune
23	Elargissement de voie, carrefour Claude Bossanne / Montallard	Commune
24	Aménagement du carrefour sortie lotissement Graud	Commune
25	Elargissement du chemin du cimetière et aménagement du carrefour avec le chemin le long de la Joyeuse	Commune
26	Extension aire de stationnement - Espace public cimetière	Commune
27	Création de voie dans jardin Félix / Hector	Commune
28	Elargissement de la rue de la mairie (Baudon)	Commune
29	Espaces verts, aires de jeux et de sports, et équipements collectifs à vocation de loisir	Commune
30	Création cheminement piéton au sud du canal, quartier du Château	Commune
31	Aménagement carrefour Petits Mâts - Port d'Ouvey	Commune
32	Aménagement voie et espaces publics entre « Le Château » et « Les Grands Mâts »	Commune
33	Aménagement carrefour (ancienne forge) route de Port d'Ouvey	Commune
34	Aménagement liaison viarie depuis la place de la Fabrique	Commune
35	Création chemin piéton zone UD Village et aménagement du débouché sur la Petite Place	Commune
36	Aménagement et élargissement de la Place de La Fabrique	Commune
37	Aménagement aire de stationnement, espace public pour salle polyvalente, et liaison vers la salle des fêtes	Commune
38	Aménagement voie de desserte quartier des Grands Mâts, aménagement carrefour avec RD 92 N et traitement de l'entrée de ce quartier et des abords de la R.D. 92 N	Commune
39	Espaces verts, aires de jeux et de sports, et équipements collectifs à vocation de loisir	Commune
40	Cheminement piéton le long de la Joyeuse	C. C. P. R.
41	Prolongement contre allée le long de la RD 92 N et aménagement du carrefour de Mariscy	Commune



## LEGENDE

- Clôture
- Route d'accès au site
- Zone d'implantation des panneaux photovoltaïques
- Limites propriété privée



Prise de vue aérienne google earth : septembre 2015






## Projet de parc photovoltaïque - Saint-Paul-Les-Romans ( 26)


Plan de masse - Echelle 1 : 5 000

### Légende

 zone d'implantation du projet

Plan local d'urbanisme actuel

 zone Naturelle

 secteur à risque environnemental  
(ancienne carrière)

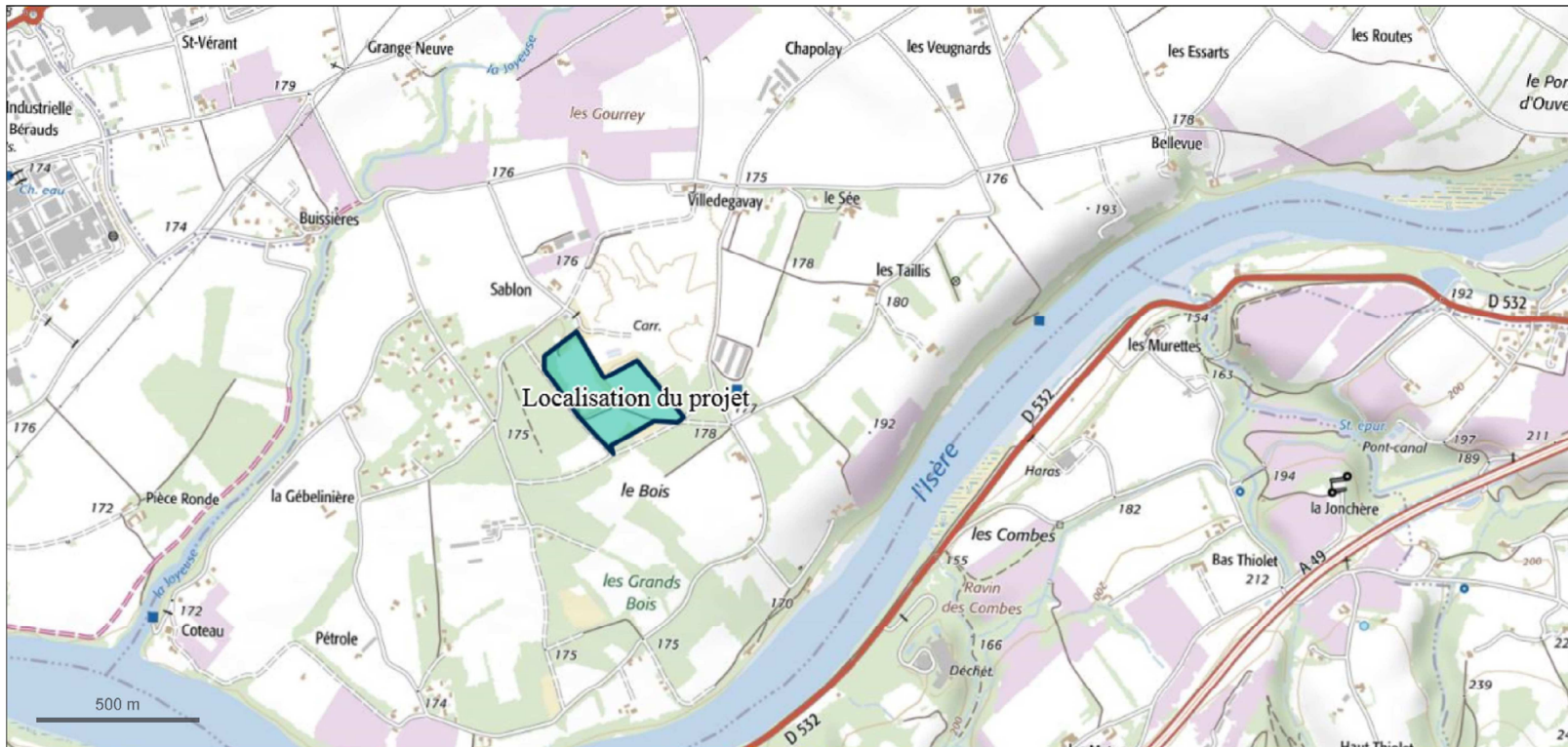
 espace boisé classé







## Annexe 2 - Plans de situation – Projet photovoltaïque – Saint-Paul-Lès-Romans



Plan de situation Projet photovoltaïque  
Saint-Paul-Lès-Romans 1/25 000ème



Plan de situation Projet photovoltaïque  
Saint-Paul-Lès-Romans 1/70 000ème

DÉCLARATION DE PROJET  
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

**Règlement et zonage actuel**  
**Projet de règlement et de zonage modifié**

Commune de Saint-Paul-Lès-Romans



**Vue sur le site du projet (partie décharge)**



**ZONE N**

**REGLEMENT ECRIT ACTUEL**

## **TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

### **ZONE N**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## **2 – RAPPEL :**

### **2-1 Secteurs à risques technologiques**

Dans le secteur 1 correspondant à la zone de protection de 200 mètres autour des installations à risques F.B.F.C, toute construction nouvelle (à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics), ainsi que tout changement de destination de bâtiments existants à des fins d'habitat ou d'accueil du public sont interdits.

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

### **2-2 Secteurs à risques d'ordre sanitaire ou environnemental :**

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics.

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

**1. Sont autorisées dans la zone N, en dehors du secteur Na, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les piscines et les annexes (abris de jardin, garage...) d'une surface hors œuvre de 50 m2 maximum et à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes, et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation.
- L'extension d'une habitation existante, à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m2.
- Le changement de destination d'une construction existante (à l'exception des constructions existantes à ossature légère, des constructions métalliques ou pouvant présenter des risques sanitaires, des hangars ouverts) à des fins d'habitation, à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m2.

**2- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans le secteur Na, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux,
- Les installations, travaux divers et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

### 3- RAPPEL

#### 3- 1- Risques technologiques

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés à condition que :

- la S.H.O.N. créée après travaux soit limitée à 20 m<sup>2</sup> dans le secteur 1,
- la S.H.O.N. totale de l'habitation après travaux ne dépasse pas 180 m<sup>2</sup> dans le secteur 2.

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

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

#### 3.1. Accès :

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

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

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

#### 3.2. Voirie :

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

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

### ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 4.1. Eau potable :

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

#### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

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

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

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

- Eaux usées

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

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif



d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Toutefois :

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

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

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

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

Le sens du faîtage principal des constructions sera de préférence parallèle à la voie.

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

**Toitures :**

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

**ZONE N comprenant le secteur Ne**

**REGLEMENT ECRIT MODIFIE**



## REGLEMENT DE LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs à protéger en raison notamment de la valeur des espaces naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt naturaliste ou écologique des milieux naturels rencontrés. Cette zone inclut également certains quartiers où sont implantées des constructions existantes, sous forme isolée ou groupée, pour lesquelles l'extension ou le changement de destination sont autorisés sous certaines conditions.

Cette zone comprend :

- le secteur Na correspondant à l'aménagement des pistes, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.
- Le secteur Ne où les installations de capteurs photovoltaïques au sol.

La zone est en partie concernée par des risques d'inondation, représentés au document graphique par des trames spécifiques : se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le secteur 1 correspondant à la zone de protection de 200 mètres autour des installations à risques F.B.F.C, toute construction nouvelle (à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics), ainsi que tout changement de destination de bâtiments existants à des fins d'habitat ou d'accueil du public sont interdits.

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

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

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics.



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

---

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

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes – non accolées – aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments agricoles repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement, le changement de destination d'une construction existante à des fins d'habitation, de services, de bureau ou d'artisanat à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

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

- Les constructions ou installations y compris classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux,
- Les installations, travaux divers et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

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

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés à condition que :

- la surface de plancher créée après travaux soit limitée à 20 m<sup>2</sup> dans le secteur 1,
- la surface de plancher totale de l'habitation après travaux ne dépasse pas 180 m<sup>2</sup> dans le secteur 2.

**En outre, pour les parties concernées par des risques d'inondation :** se reporter aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement et aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse figurant dans les annexes du PLU (Pièces n°5 - Plan et liste des servitudes d'utilité publique)

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

**Uniquement dans le secteur Ne, les installations de capteurs photovoltaïques au sol sont autorisées.**

---

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

---

### Accès :

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

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

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

### Voie :

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

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

## ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

---

### Eau potable :

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

### Assainissement :

#### Eaux pluviales

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

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

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

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

#### Eaux usées

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

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

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



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

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

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

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

---

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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



- aux ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) qui pourront être implantés entre la limite séparative et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

---

Non réglementée.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementée.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres. La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 3,5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Toutefois :

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

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

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

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

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

Le sens du faîtage principal des constructions sera de préférence parallèle à la voie.

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

### **Toitures :**

Les toitures « terrasse » sont interdites.

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

Les murs de clôture seront enduits.

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

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

---

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

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

---

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

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

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

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

---

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

## ARTICLE N 15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

Conformément à la réglementation en vigueur.

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

---

Non réglementé.



Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU modifié

