

## **Contexte**

Le projet a pour objectif l'installation d'une centrale de production d'énergie renouvelable par reconversion d'un site dégradé sur près de 6 hectares sur la commune de Saint-Paul-Lès-Romans (carrière de granulats et ancienne décharge).

Le projet a été initié dans le cadre du Plan Climat de Valence Romans Agglo dont une fiche action prévoit notamment de favoriser le développement de parcs photovoltaïques sur les anciennes décharges.

Afin de permettre l'implantation du parc, la modification n°3 du PLU de la commune approuvée le 25 octobre 2016 incluait la création d'un secteur Ne qui autorisait son installation. Le dépôt du permis de construire du projet accompagné d'une étude d'impact a été déposé dans ce cadre.

Le tribunal administratif a annulé la délibération de la commune qui approuvait la modification n°3 du PLU et rendait donc par voie de conséquence le projet incompatible avec le document d'urbanisme opposable qui classe le secteur en zone N (naturelle).

La mise en compatibilité du PLU est donc un préalable à la réalisation de ce projet.

Eu égard à l'intérêt général de ce projet, le lancement d'une procédure de déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU est proposé.

La déclaration de projet est une procédure qui ouvre la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme par une procédure de mise en compatibilité du PLU.

## **Objet**

Le dossier de déclaration de projet ci-joint permet de présenter les éléments de contexte du projet, de déterminer son intérêt général, d'indiquer les potentiels impacts sur l'environnement et leurs mesures d'évitement et enfin d'exposer la mise en compatibilité du PLU.

La mise en compatibilité du PLU portera sur la modification du zonage N en créant un sous-secteur Ne autorisant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol.

Cette procédure se clôturera par la réalisation d'une enquête publique et d'un rapport du commissaire enquêteur qui sera soumis à approbation de la commune.

La présente délibération vise à lancer la procédure de déclaration de projet.

## **Proposition**

Valence Romans Agglo au titre de sa compétence énergies renouvelables est légitime dans le montage et le portage de la procédure de déclaration de projet.

Cette procédure est composée des étapes suivantes :

- Délibération du Conseil Communautaire pour le lancement de la procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU ;
- Elaboration d'un dossier de présentation par Valence Romans Agglo ;
- Demande d'examen au « cas par cas » auprès de l'autorité environnementale par Valence Romans Agglo ;
- Sollicitation de l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) par Valence Romans Agglo ;
- Réunion des personnes publiques associées réalisée par Valence Romans Agglo ;
- Saisi du Tribunal Administratif par la Préfecture pour la réalisation de l'enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU ;
- Délibération du Conseil Municipal de Saint-Paul-Lès-Romans approuvant la déclaration de projet et la mise en compatibilité pour permettre la réalisation du projet.

*Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,*

*Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-54 et L.300-6,*

Vu la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte qui modernise les Plans Climat Energie Territoriaux existants (PCET) qui deviennent des Plans Climat-Air-Energie Territoriaux (PCAET),

Vu la délibération n°2017\_188 en date du 1 juin 2017 qui approuve les statuts de Valence Romans Agglo et sa compétence développement des énergies renouvelables,

Vu le schéma de cohérence territorial du Grand Rovaltain,

Considérant la délibération n°2017-327 du conseil communautaire du 7 décembre 2017 relative à l'adoption du Plan Climat Air Energie Territorial,

Considérant le projet de centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge située quartier Les Sablons sur la commune de Saint-Paul-Lès-Romans,

Considérant la délibération n° 2016-111 du 25 octobre 2016 portant sur l'approbation de la modification n° 3 du PLU de la commune de Saint-Paul-Lès-Romans permettant la création d'une zone Ne autorisant les installations de capteurs photovoltaïques au sol,

Considérant le jugement n° 1607338 du 5 juillet 2018 du tribunal administratif de Grenoble portant sur l'annulation de la délibération du 25 octobre 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de Saint-Paul-Lès-Romans a approuvé la modification n°3 de son Plan Local d'Urbanisme,

Considérant le dépôt du permis de construire et l'étude d'impact environnementale s'y associant en date du 20 mars 2018,

Considérant que les dispositions du PLU de la commune de Saint-Paul-Lès-Romans ne sont plus compatibles avec les mesures définies dans ce projet, il convient dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet d'opérer la mise en compatibilité du PLU,

Considérant qu'au regard des compétences de Valence Romans Agglo, elle est dans la capacité de conduire la présente procédure,

Le Conseil communautaire sera sollicité pour :

- **approuver** l'intérêt général du projet de central photovoltaïque sur l'ancienne décharge au lieu-dit Les Sablons à Saint-Paul-Lès-Romans,
- **approuver** le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Paul-Lès-Romans,
- **solliciter** le Préfet de la Drôme pour l'organisation de l'enquête publique,
- **autoriser** le Président ou son représentant, monsieur Lionel BRARD, Conseiller délégué, à lancer la procédure de déclaration de projet au titre du motif d'intérêt général pour la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge au quartier Les Sablons sur la commune de Saint-Paul-Lès-Romans,
- **autoriser** le Président ou son représentant, monsieur Lionel BRARD, Conseiller délégué, à consulter les personnes publiques associées au regard du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale et la CDPENAF,
- **autoriser et mandater** le Président ou son représentant, monsieur Lionel BRARD, Conseiller délégué, à effectuer toute démarche et signer tous documents de nature à exécuter la présente délibération.

DEPARTEMENT DE LA DROME

COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1  
RAPPORT DE PRESENTATION

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  
PLAN LOCAL D'URBANISME

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

<b><u>CHAPITRE I. LES GRANDES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES</u></b>	<b>p : 8</b>
<b><u>I . La géographie générale</u></b>	<b>p : 9</b>
- Situation	
- Organisation du réseau viaire et articulation des infrastructures	
- Les caractéristiques géographiques	
- Implantation du village en un lieu stratégique	
<b><u>II - Les composantes paysagères</u></b>	<b>p :12</b>
- Eau et relief	
- Végétation, Agriculture et attraits touristiques	
<b><u>III . Evolution de l'extension urbaine et des voies de communications dans le temps</u></b>	<b>p : 14</b>
- XIX ème siècle (Source cadastre Napoléon)	
- XX ème siècle (Source fond cadastral)	
- Fin XX ème et début XXI ème siècle (Source document du P.O.S)	

## **Chapitre II. LES DONNEES PHYSIQUES ET SOCIO - ECONOMIQUES**

p : 17

### **I. L'occupation du sol d'aujourd'hui : quelques problématiques spatiales fortes**

p : 18

- Le secteur aggloméré : un urbanisme « éclaté », et peu lisible :
- La problématique des infrastructures routières
- Les équipements publics de superstructure
- En milieu rural : des bâtiments d'intérêt à l'abandon

### **II. La structure démographique et le parc de logements:**

p : 24

- Population, activité habitat

### **III. L'activité agricole et les perspectives d'évolution :**

p : 30

- Etat des lieux et perspectives

### **IV. Les grandes caractéristiques urbaines :**

p : 32

#### **IV.A - Le cadre bâti**

- Cadre naturel
- Réseau viaire
- Le village / l'agglomération / les entrées

#### **IV.B- Le patrimoine**

- Les richesses archéologiques et historiques
- Constructions et matériaux
  - Les maisons de village

- Les fermes et bâtiments agricoles dans l'espace rural

## **V. Les grandes caractéristiques paysagères**

p : 40

- . Les axes et lignes de forces
- . Les ouvertures visuelles et vues panoramiques
- . Le couvert végétal
- . Les entités paysagères et les enjeux de paysage

### **V..A – Les Plaines**

- Plaine d'Openfield
- Plaine des Vergers
- Plaine Bocagère

### **V.B – Les espaces sensibles**

- Secteur des Marrots
- Secteur de Grande Neuve, Les Gurreys et Les Sablons

### **V.C – La ripisylve de l'Isère**

### **V.D – La ripisylve de la Joyeuse et son canal d'irrigation**

### **V.E – Routes paysage**

- Couloir de communication
- Voies communales

### **V.F - Zone d'activité**

### **V.G - Le village (frange urbaine)**

## **CHAPITRE III. LE CADRE DE REFLEXION ET LES CONTRAINTES POUR L'ELABORATION DU PLU**

### **I. Le cadre de la réflexion**

P :57

p : 58

Le cadre législatif et institutionnel (exposé dans le porter à connaissance et la contribution de l'état, personnes associées.)

### **II. Les contraintes et les données physiques sur le territoire communal :**

p : 59

#### **Les contraintes**

Voir cartographie de synthèse des contraintes physiques et des données à prendre en compte

#### **II.A – Espaces naturels**

- Les berges de l'Isère et la « retenue de Pizançon »

#### **II.B – Protection des ressources naturelles**

- Captages « puits des Balmars »

#### **II.C - Agriculture**

- Les exploitations agricoles et les bâtiments d'élevage :

#### **II.D – Risques naturels et technologiques**

- Risques d'inondation de la Joyeuse :
- Submersions des terrains en rive de l'Isère

#### **II.E- Installations spécifiques**

- Carrière

- Impact des lignes E.D.F. haute tension

## **II.F – Patrimoine bâti**

- Sites archéologiques

## **II G- Infrastructures de transport**

- Aérodrome de Saint Paul Lès Romans
- La voie SNCF
- R.D. 6092 (ancienne Route Nationale 92 aujourd'hui déclassée en départementale, Zone de bruit , Loi Barnier

## **Les dispositions en matières d'assainissement et d'eau potable**

p : 68

### **II. H- Assainissement**

#### **II. I - Eau potable**

## **CHAPITRE IV . LES ENJEUX POUR LE PLU**

p : 71

### **I .Le bilan du POS actuel**

p : 72

- Historique du plan d'occupation des sols.
- Considérations générales
- Le POS en secteur aggloméré :

### **II. Les attentes de la commune pour l'élaboration du PLU**

p : 77



**III. Les politiques à mettre en œuvre et les territoires à enjeux pour le PLU** p : 78

- Le PADD pour une politique globale
- Les espaces à enjeux : cartographie

**CHAPITRE V . LES DISPOSITIONS DU PLU** p : 76

**I. Les dispositions réglementaires : limitations administratives à l'utilisation de l'espace**

- Les zones urbaines
- La zone agricole p : 81
- La zone naturelle
- Les dispositions générales
- Les emplacements réservés

**II. Prise en compte des servitudes d'utilité publique** p : 104

**III. Justifications des dispositions du P.L.U.** p : 105

- **Vis-à-vis des grands principes généraux des lois d'urbanisme** p : 111
  - Principe d'équilibre
  - Diversité des fonctions urbaines, et gestion économe de l'espace
  - Modalités retenues pour la préservation et mise en valeur de l'environnement
  - Prise en compte de la loi Barnier

**- Au regard des objectifs du PLU en matière de politique habitat**

**p : 112**

- adéquation des objectifs population – habitat, avec la politique territoriale mise en œuvre sur la commune, au travers du PLU
- cohérence entre les objectifs nationaux, le PLH intercommunal, et la politique communale mise en œuvre

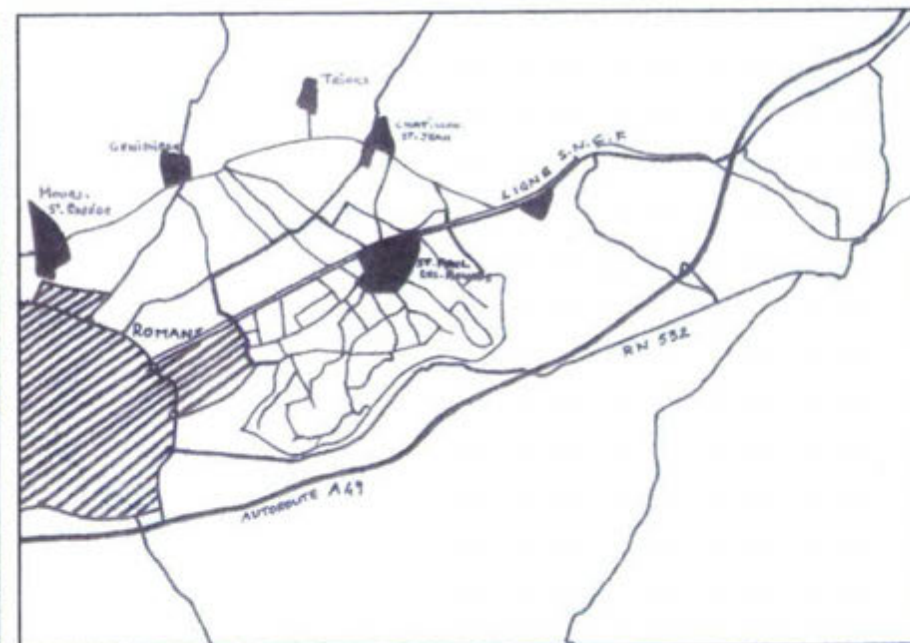
## CHAPITRE I. LES GRANDES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

# CHAPITRE I. LES GRANDES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

## I – La géographie générale

- Situation  
infrastructures

- Organisation du réseau viaire et articulation des



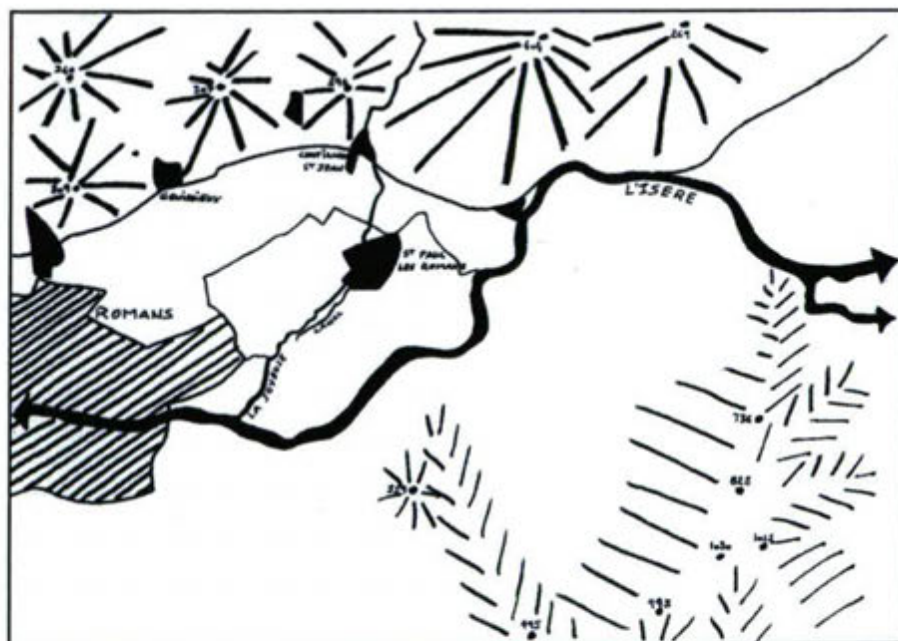
Le territoire géographique de Saint-Paul-les-Romans se compose d'une plaine alluviale, façonnée par l'Isère et de reliefs collinaires coiffés de boisements verdoyants, qui dessinent les limites Nord et Sud de ce secteur.

Une voie de communication, qui s'inscrit en pieds des versants exposés au Sud (Adret) et qui dessert l'ensemble des villages présents sur le site (Génissieux, Châtillon Saint-Jean), marque de façon très nette la frontière entre Plaine et Coteaux.

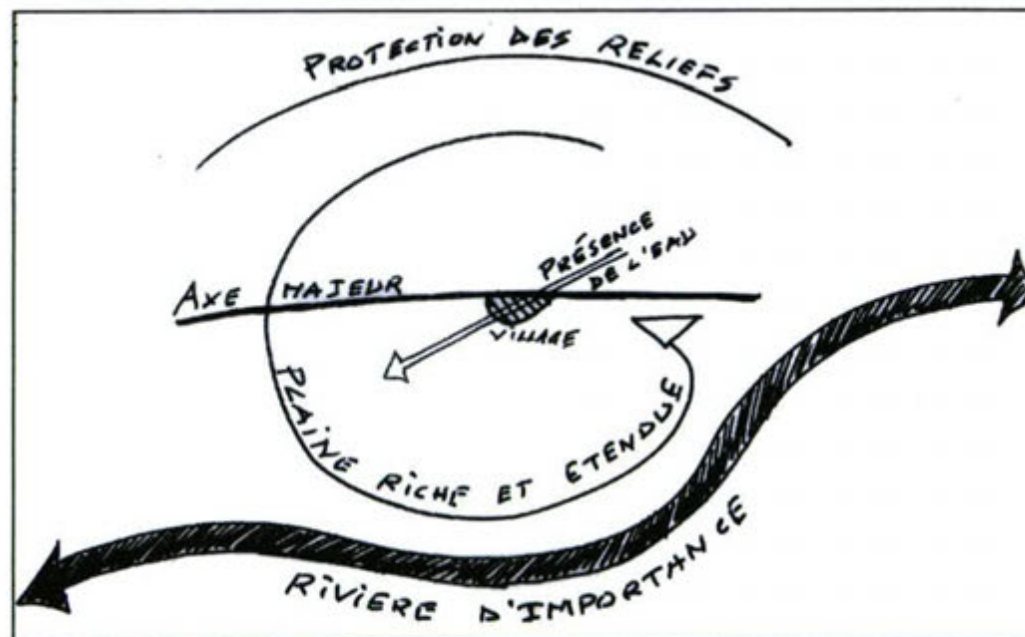
La majorité des villages s'implante principalement au débouché des vallons, délaissant les reliefs au profit des replats pour s'ouvrir sur la plaine et s'orienter plein Sud.

La commune de Saint-Paul-les-Romans se distingue de cet agencement spatial en prenant place au centre de la plaine (que couvre la totalité de ses limites administratives) lui offrant l'opportunité d'une situation centrale ainsi que l'attrait et l'agrément de la présence de la rivière de la Joyeuse en rive de laquelle, il se développera.

#### - Les caractéristiques géographiques



#### - Implantation du village en un lieu stratégique



Ce site est aussi très marqué par la présence de la ville de Romans qui constitue la plus grosse entité urbaine de ce territoire et vient rejoindre Saint-Paul sur une partie de sa limite communale Ouest

Toute une trame d'infrastructure compose et découpe ce territoire.

Le territoire de Saint-Paul est parcouru par une route principale (ancienne voie romaine) qui s'étire sur un axe Est-Ouest. Ce tracé en ligne tendue a été, dans le courant du XXème siècle, dupliquée pour créer une ligne de chemin de fer qui s'inscrit en parallèle à la route en comptant un recul d'une trentaine de mètres.

Ces infrastructures affirment et confortent cet axe comme étant un axe d'importance dans les déplacements humains et les échanges commerciaux.

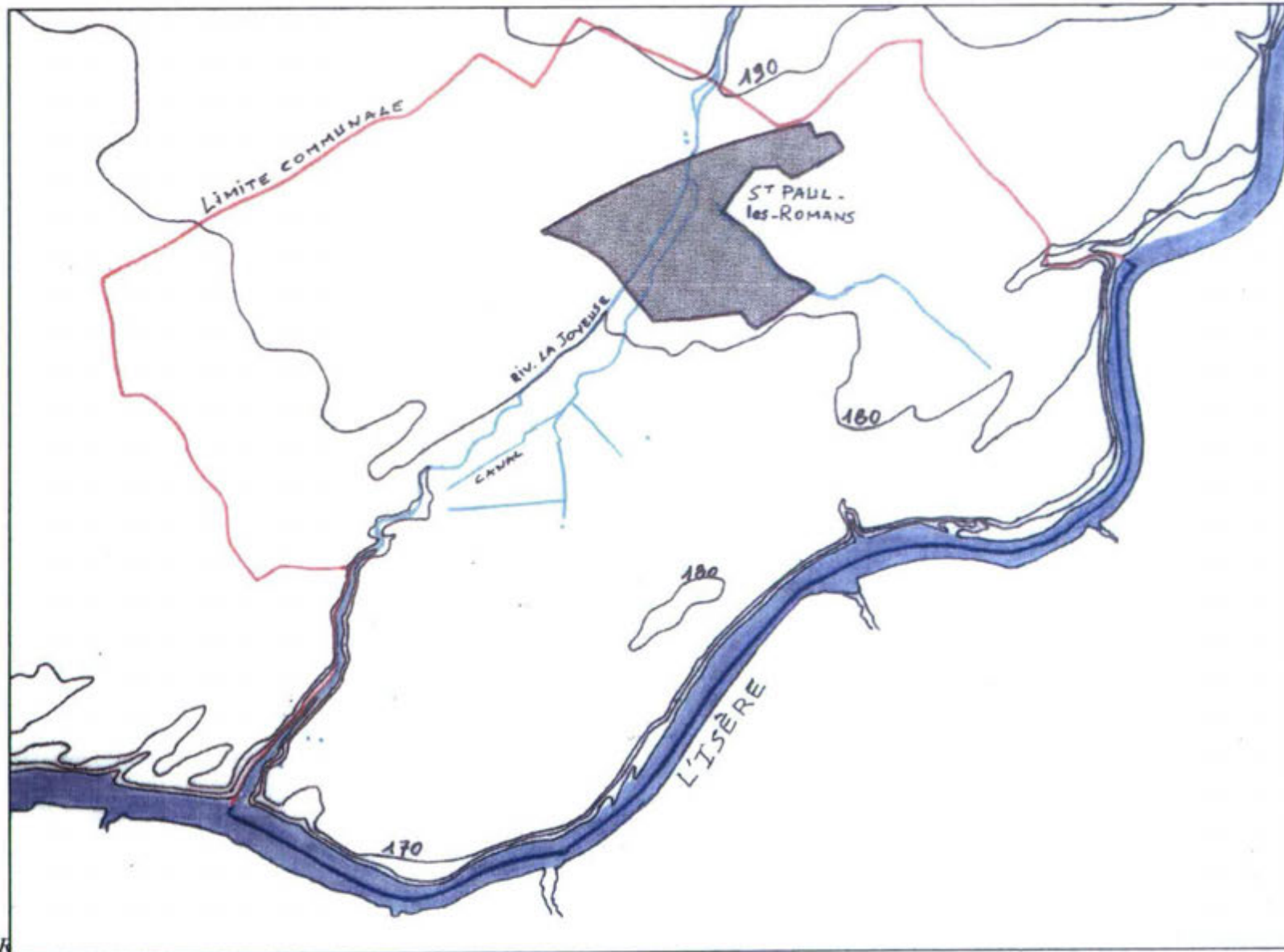
Toutefois, ils séparent le territoire communal en 2 entités distinctes :

- la Plaine Nord, sur laquelle se dessine une trame viaire lâche et rectiligne qui relie le village de Saint-Paul-Les-Romans aux autres villages alentours, situés en piémont des reliefs.
- la Plaine Sud, sur laquelle se dessine une trame viaire dense et sinueuse qui couvre et relie les différents lieux dits entre eux.

Une fois l'Isère franchie, la route nationale 532 reliant Valence à Grenoble ainsi que le tracé de l'Autoroute A49, s'imposent comme axes majeurs de communications et offrent à la commune de Saint-Paul-les-Romans une situation attractive : proximité de Romans, axes routiers d'importance, paysages de qualités et variés (Montagnes du Vercors, collines, plaine, rivières).

## II - Les composantes paysagères

### Eau et relief

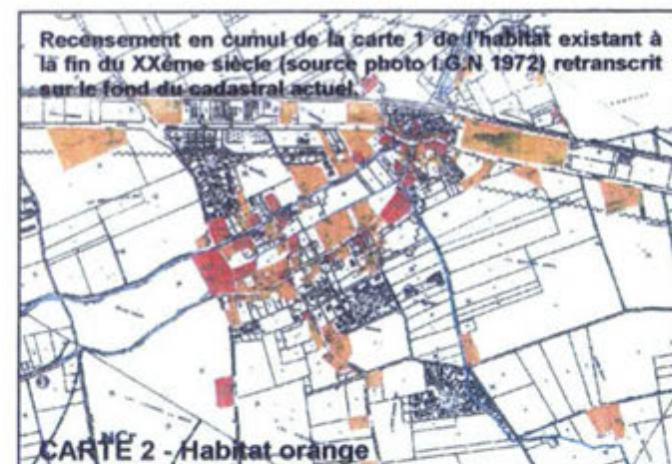
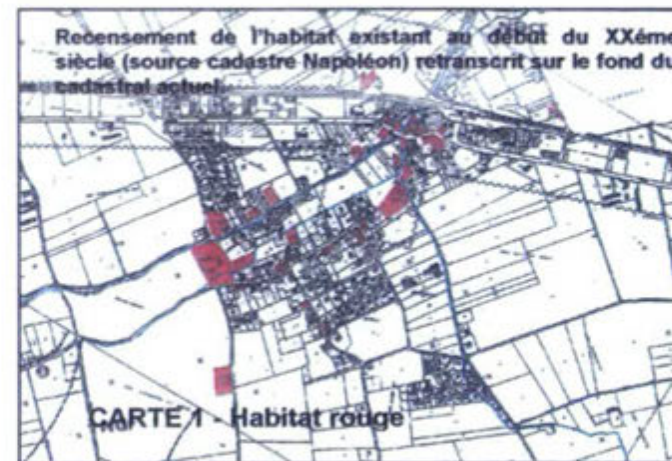
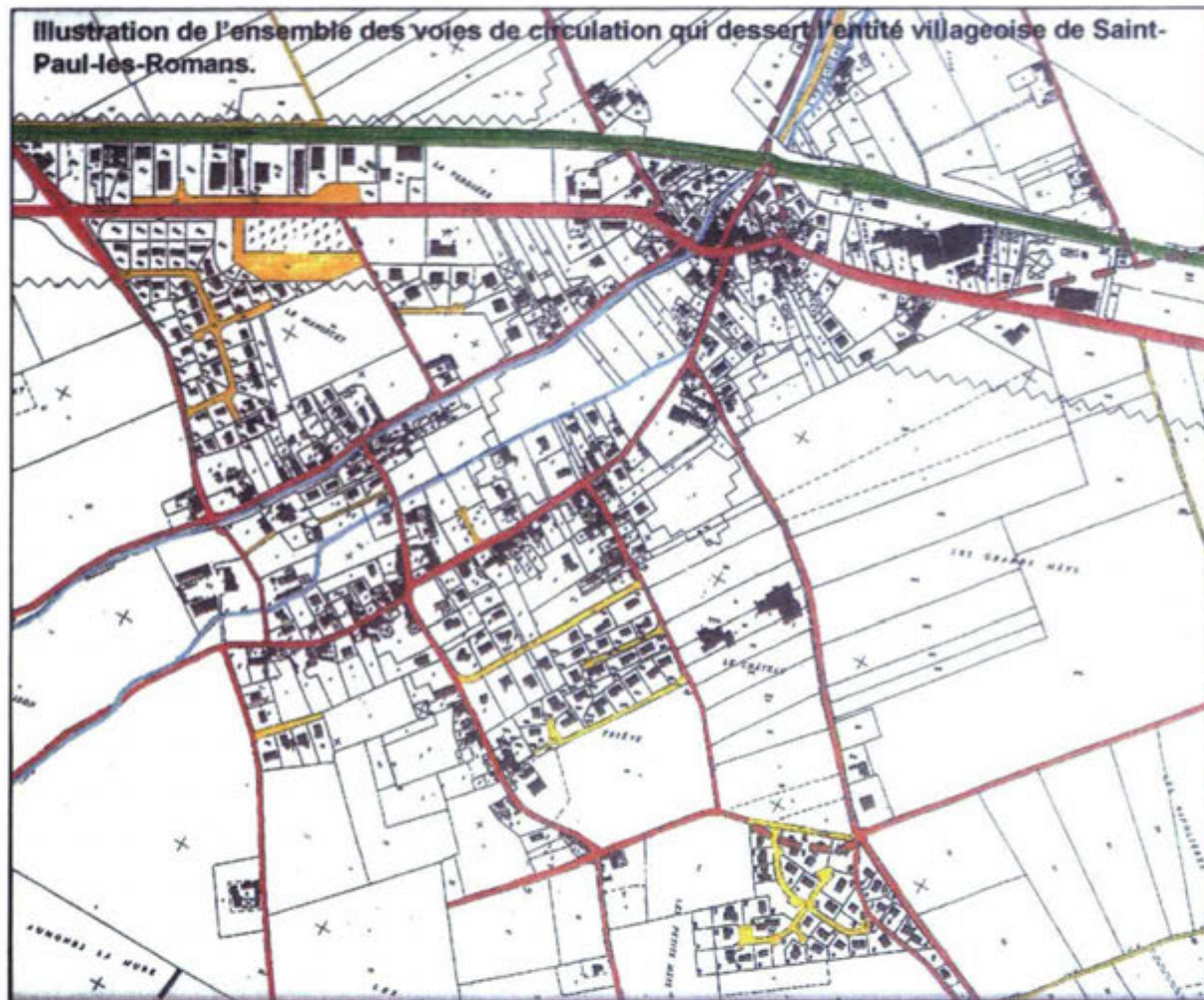


L'ensemble du territoire communal s'inscrit dans la plaine sans connaître aucun relief, hormis l'empreinte du passage de l'eau fortement marquée par l'érosion.

Ainsi, la rivière de la Joyeuse qui arbore un caractère torrentiel, compte, à la confluence avec l'Isère une hauteur de berge d'une vingtaine de mètres environ, témoignage de l'impétuosité de cette rivière et de la constitution géologique du sol, composé de roches tendres. Ce qui a valu au village de Saint-Paul-les-Romans de s'en préserver par l'endiguement complet de son cours d'eau sur l'emprise du village et de l'exploiter par la création d'un canal d'irrigation permettant d'alimenter les cultures maraîchères et fruitières sur le quartier des Gourrey.



### III – Evolution de l'extension urbaine et des voies de communications



### **CARTE 1 - XIX ème siècle (source cadastre Napoléonien)**

Le village s'organise en bordure de voie (lieu de négoce) de façon plus ou moins continu pour ensuite se parsemer en unité plus ou moins isolée. L'importance et l'attrait de l'eau influe sur l'organisation générale du village qui se développe suivant un axe Nord-Est Sud-Ouest,

La voie de communication se situe alors en limite extérieure nord du village.

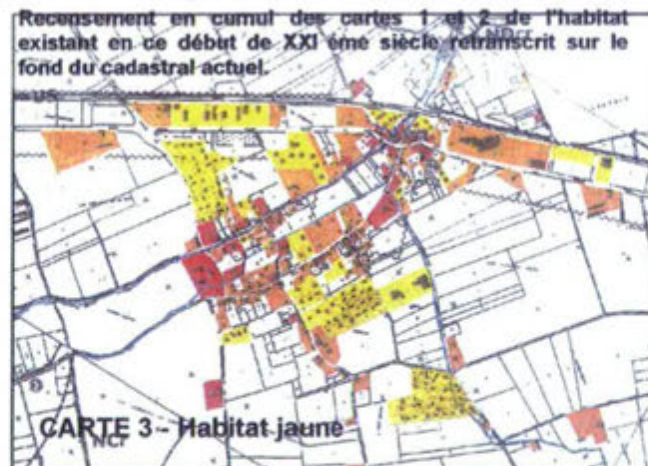
### **CARTE 2 - XX ème siècle (source photo aérienne de 1972)**

Les abords de la voie de communication sont colonisés par l'activité commerciale et industrielle et inscrit cette route comme un axe majeur d'échange. Le bâti quand à lui se densifie le long des voies secondaires et au centre du village.

La voie devient de plus en plus attractive et aspire à une extension du village sur ses rives.

### **CARTE 3 - Fin XXème et début XXIème siècle (source cadastre actuel))**

Explosion du secteur d'habitat qui jusqu'alors s'organisait en longeant les rives de sa rivière.



### XIX ème siècle (source cadastre Napoléonien)

Le village s'organise en bordure de voie (lieu de négoce) de façon plus ou moins continu pour ensuite se parsemer en unités plus ou moins isolées. L'importance et l'attrait de l'eau influe sur l'organisation générale du village qui se développe suivant un axe Nord-Est Sud-Ouest, La voie de communication se situe alors en limite extérieure nord du village.

### XX ème siècle (source fond cadastral)

Les abords de la voie de communication sont colonisés par l'activité commerciale et industrielle et inscrit cette route comme un axe majeur d'échange. Le bâti quand à lui se densifie le long des voies secondaires et au centre du village.

La voie devient de plus en plus attractive et aspire à une extension du village sur ses rives.

### Fin XXème et début XXIème siècle (source document du P.O.S)

Explosion du secteur d'habitat qui jusqu'alors s'organisait en longeant les rives de sa rivière.

## **Chapitre II. LES DONNEES PHYSIQUES ET SOCIO – ECONOMIQUES**

## Chapitre II. LES DONNEES PHYSIQUES ET SOCIO - ECONOMIQUES

### 1. L'occupation du sol d'aujourd'hui : quelques problématique spatiales

#### - Le secteur aggloméré : un urbanisme « éclaté », et peu lisible :

- un centre urbain « bicéphale » ; le bourg présente en fait deux entités urbaines, constituées des deux hameaux anciens : le bourg qui s'est étiré le long de la nationale, et le secteur mairie. Cette configuration conduit à une perception d'absence de véritable centre ville. Un des objectifs majeur du PLU sera de tenter de créer cette centralité.



Le bourg



La mairie

- un réseau viaire peu structurant : autour de ces « deux centres », les quartiers récents se sont fortement développés, ainsi que dans le tissu interstitiel ; mais le réseau viaire peu structuré et mal

- hiérarchisé, relie mal ces quartiers entre eux, avec le tissu ancien, et avec les services, eux même épars
- des services épars ; ils sont parsemés sur l'ensemble du secteur aggloméré, mal reliés par le réseau viaire, qui de plus, fait trop largement la part à la circulation automobile.
  - des interfaces urbain - rural non traitées : le développement des quartiers récents s'est opéré sans prendre en considération les espaces ruraux préexistants, (c.f.étude paysagère), et les transitions sont plutôt des confrontations :
    - espace de différenciation à l'Ouest et au Sud
    - espace de transition peu défini à l'Est



### Des franges urbaines peu traitées



L'ensemble de ces caractéristiques fait de Saint Paul Les Romans une agglomération mal identifiable, alors que, pourtant, elle recèle des secteurs remarquables ! l'église, la Joyeuse, le patrimoine villageois, les 'bâtisses » agricoles, les espaces boisés, etc....



### **Des espaces et un patrimoine de qualité**



### - La problématique des infrastructures routières

La route nationale, RN 92, devenue départementale, et les routes départementales, au Nord, dont la RD qui assure la limite Nord de la commune, présentent des difficultés :

- **La RN 92** : c'est une route à grande circulation, et des contraintes fortes s'y rattachent : (c.f. chapitre III contraintes). Au-delà des aspects règlementaires, cette voie est cause de nuisances graves, notamment dans la traversée du bourg. Au cours de l'étude pour la révision du PLU, ce point particulier a été examiné : la perspective d'une **déviatio**n de la RN, en contournant le village par le Nord a été évoquée lors d'une réunion avec les services concernés (Direction Départementale de l'Équipement). Cette solution, pourtant avantageuse pour le devenir du village, n'a pas été retenue.



**La Rn 92 , dans le bourg**

- **La RD 123, reliant Chatillon Saint Jean à Romans** : cette voirie très empruntée présente plusieurs carrefours dangereux ; mauvaise visibilité, vitesse élevée des véhicules, absence de piste cyclable, etc..



Les autres voies sont constituées par le réseau des voies communales et des chemins ruraux, qui ont généralement de faibles caractéristiques, trafic, voirie, car répondant à la desserte locale et agricole de la commune.

Toutefois, certaines voies communales ont un rôle plus important et assurent une fonction de liaisons inter quartiers entre les différents hameaux ou en direction du centre de l'agglomération ; c'est le cas pour la voie communale reliant Saint Paul à Romans, au Sud, et à l'écart de la RN 92.

#### **- Les équipements publics de superstructure**

Equipements scolaires : école primaire et maternelle publique

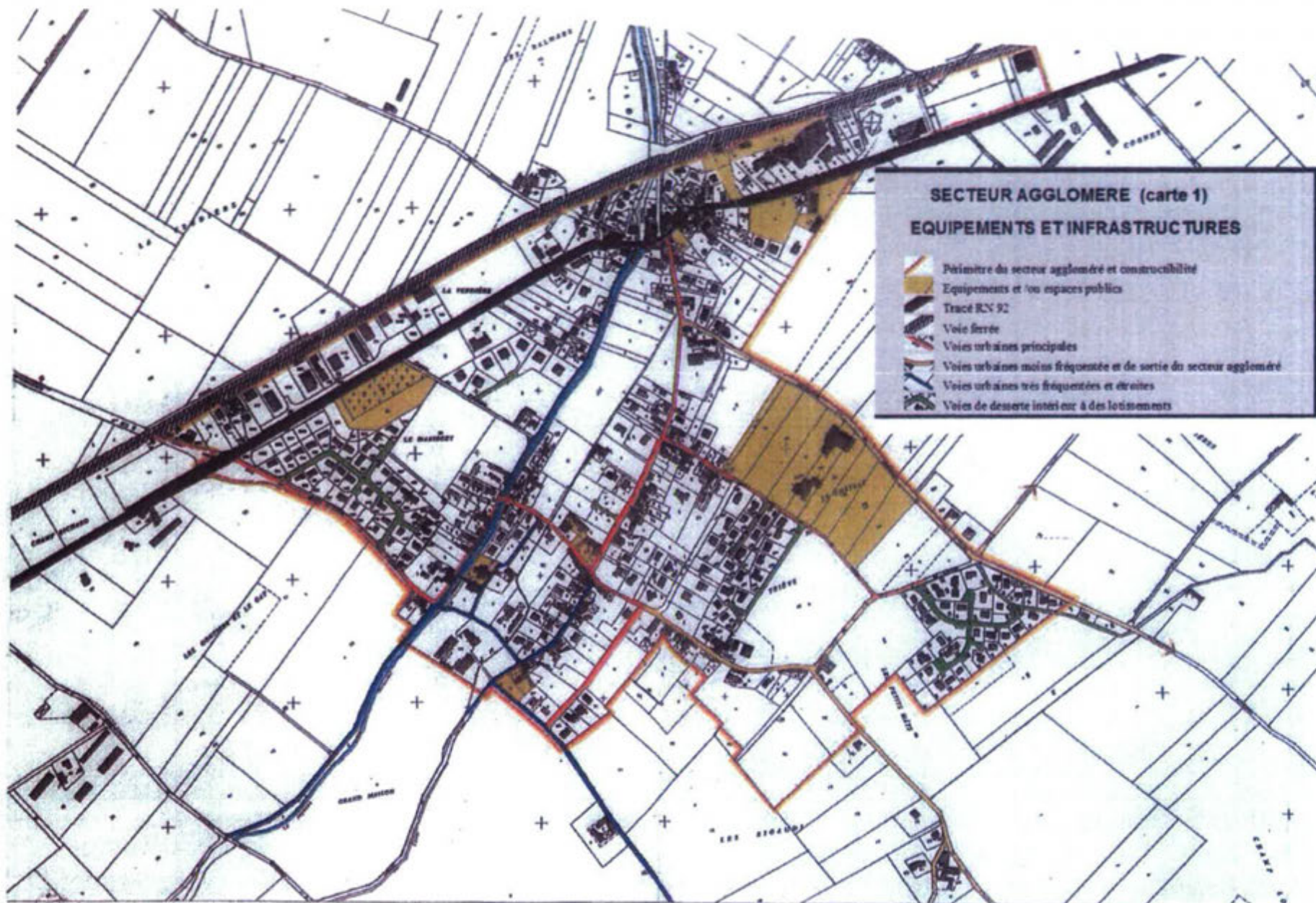
Equipements socioculturels : salle des fêtes, Cette salle est suffisante quant à sa capacité, mais sa situation ses accès, et ses possibilités de stationnement sont à revoir.

Equipements sportifs : terrains de sport, et gymnase.

#### **- En milieu rural : des bâtiments d'intérêt à l'abandon**

Si l'activité agricole est encore bien présente sur la commune (c.f. supra), et ses espaces bien conservés, il reste que de nombreux bâtiments agricoles, épars dans la plaine, sont en état d'abandon ; d'autres ont été réhabilités, souvent sans respect du caractère du patrimoine existant et traditionnel. Le PLU devra prendre en compte cette problématique

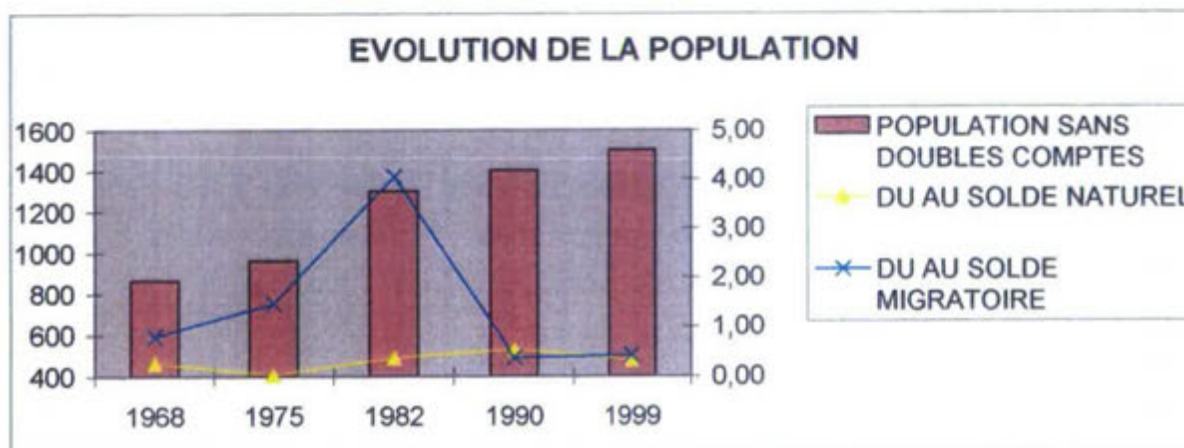




## II. La structure démographique et le parc de logements:

### Une population

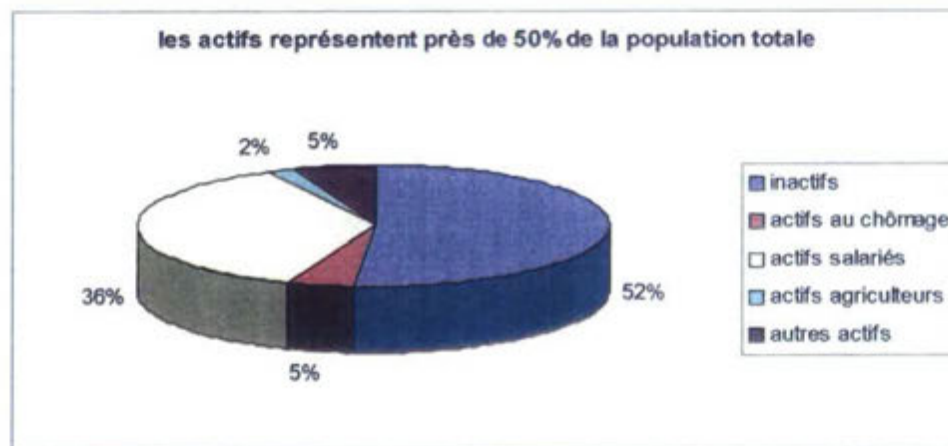
*...qui se stabilise après l'explosion des années 80*



Source : INSEE

Après une très forte augmentation, principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants fin des années 70 début 80, la population de St Paul est toujours en progression. Soldes naturels et migratoires s'équilibrent désormais pour stabiliser le taux de croissance total sur la période autour de 7.2% (0.8% /an), soit quasiment celui du canton (8% sur la période et 0.88% /an).

***...plus active que dans l'ensemble du département...***

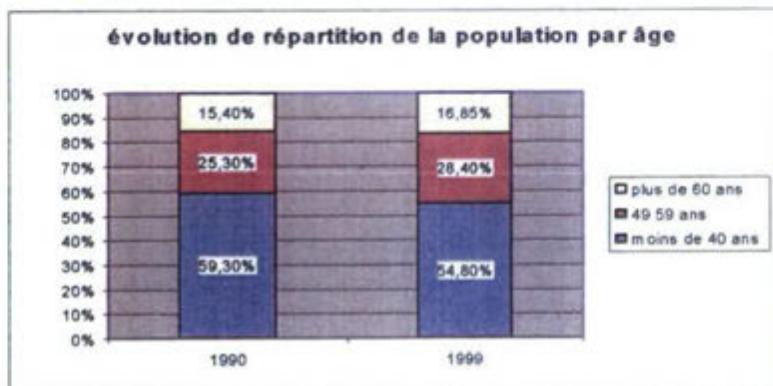


Les actifs représentent 48 % de la population totale, dont une grande majorité de salariés (83% des actifs occupés).

Le taux de chômage (9%) est bien inférieur à celui de la moyenne du département (25%).

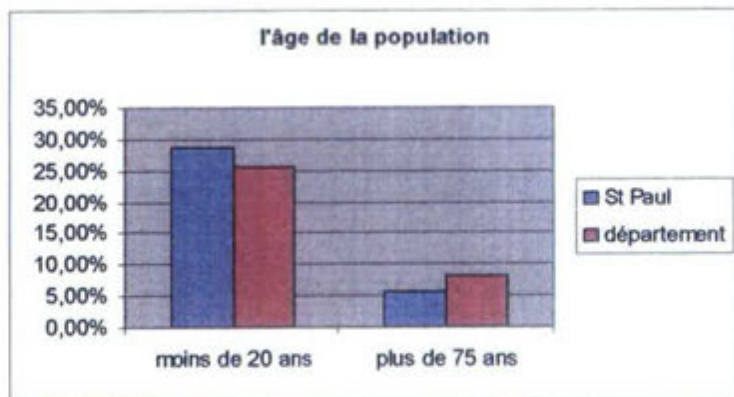
Seule une petite partie des actifs travaille sur la commune, alors qu'ils étaient majoritaires jusqu'en 1975. Les emplois hors du département ne cessent quant à eux d'augmenter, ce qui s'explique notamment par la proximité du département de l'Isère.

**...encore jeune, mais qui vieillit...**



Source : INSEE

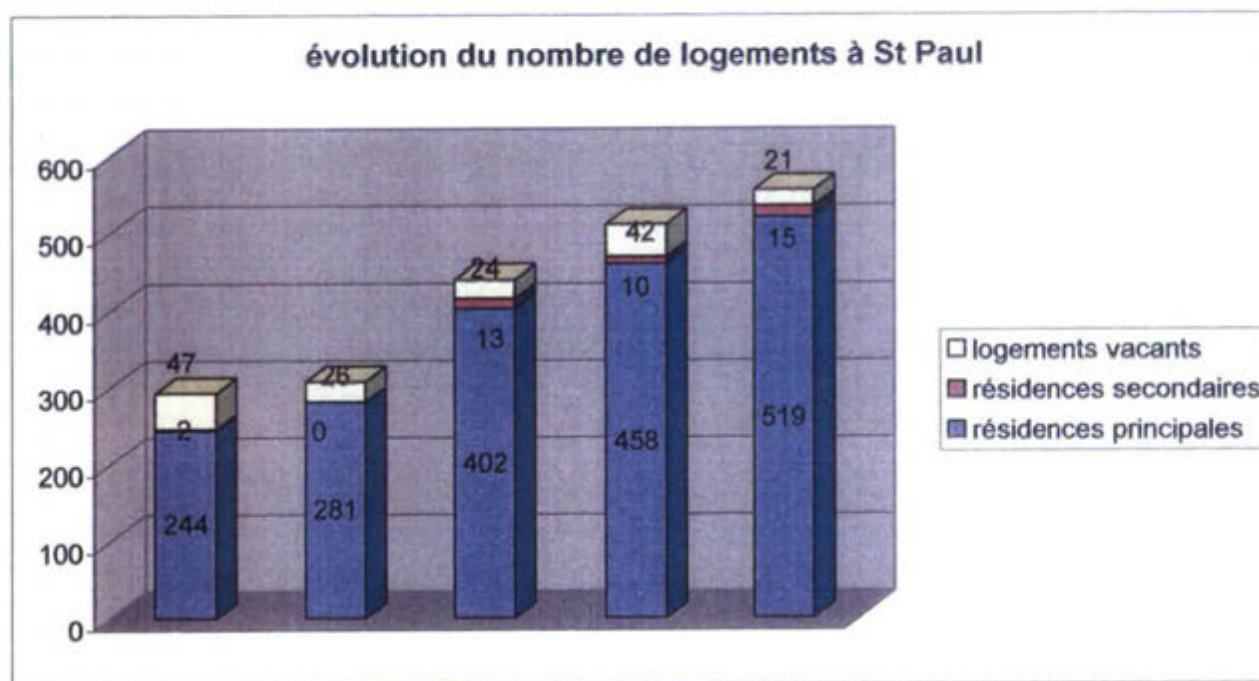
La population est plus jeune que dans l'ensemble du département et les moins de 40 ans restent majoritaires. Cependant, leur part a diminué depuis 1982 (64% alors) tandis que celle des plus de 50 ans augmente légèrement et préfigure un certain vieillissement.



Source : INSEE

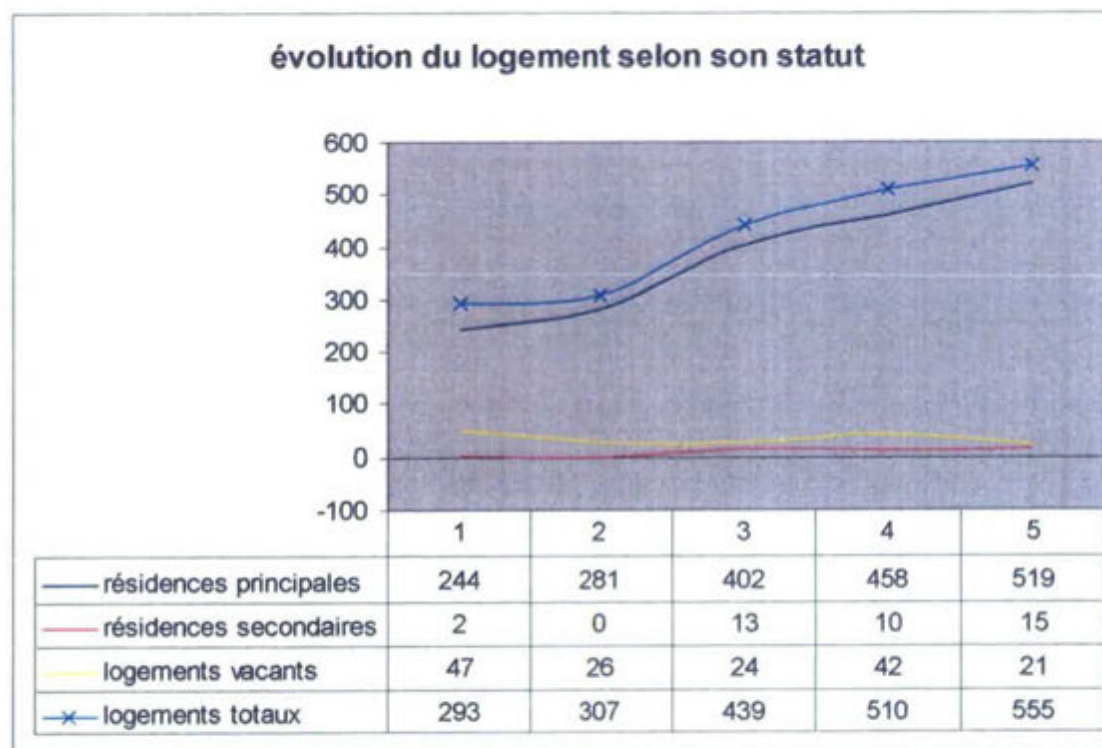
La taille des ménages a elle aussi évolué en passant de 3,04 à 2,83 personnes par foyer, avec une forte augmentation de foyer de 2 personnes et un ralentissement de ceux de 4. Cela peut correspondre à l'arrivée de jeunes couples sans enfants, ou au départ de ceux-ci une fois adultes.

**...et dont la densité s'accroît**



On note en effet une densification du parc d'habitation, puisque le nombre de logements est en augmentation perpétuelle depuis 1968 ; il a évolué de près de 9% de 1990 à 1999.

Alors que la part des résidences secondaires et des logements occasionnels augmentent nettement, on note un « remplissage » des logements vacants qui ne représentent plus que 3,8% des habitations. St Paul est donc soumis à une forte pression foncière, qui va en accélérant.

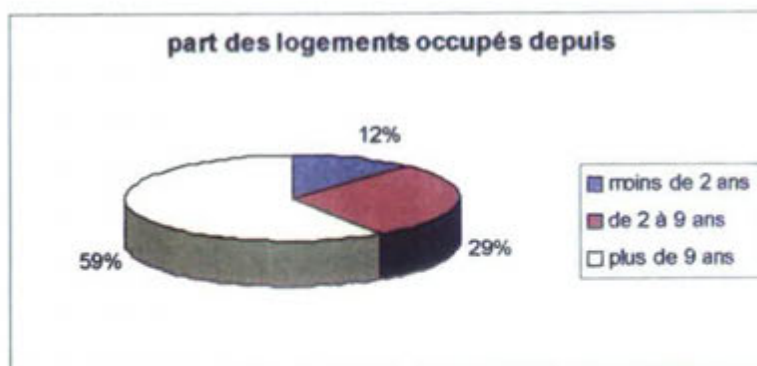


Source : INSEE

## Le parc immobilier

### 1. utilisé par des propriétaires, qui s'attachent au territoire

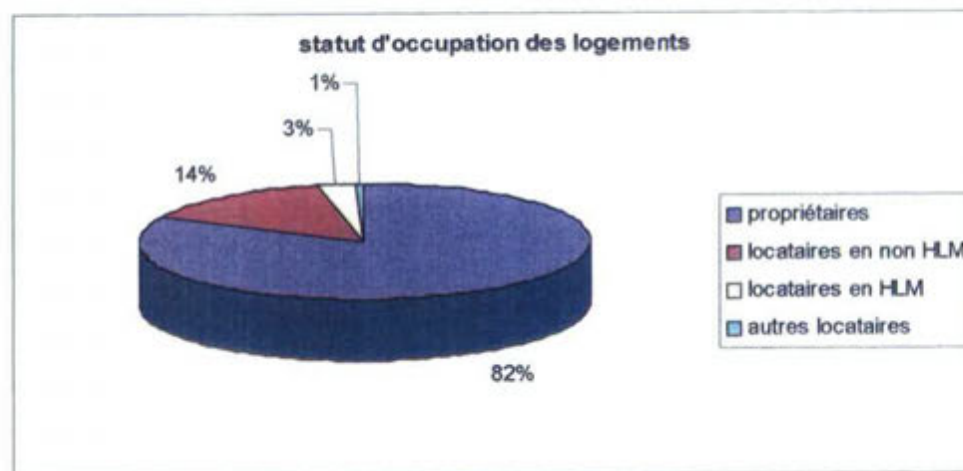
Près de  $\frac{3}{4}$  des habitants sont propriétaires de leur résidence principale.



Source : INSEE

60% de la population habite St Paul depuis plus de 9 ans, et à peine 12% depuis moins de deux ans. Il s'agit surtout de petits appartements (une à deux pièces) occupés par une population relativement jeune. On peut donc dire que les habitants ne se contentent pas de transiter par St Paul, mais se stabilisent sur le territoire.

### 2. insuffisant en matière de logement social et collectif



Source : INSEE



Seuls 3,3% des habitants vivent dans un logement HLM.

Il s'agit essentiellement d'un logement individuel, puisque seulement 7% des logements sont compris dans des immeubles collectifs. L'accès à ce type d'habitation représente pourtant à lui seul la moitié de l'augmentation du parc depuis 1990.

Les objectifs de mixité sociale et de diversité du parc locatif fixés dans le cadre de la Loi SRU ne sont donc pas atteints.

### **III. L'activité agricole**

#### **- Etat des lieux et perspectives**

Malgré la pression urbaine engendrée par la proximité de l'agglomération de Romans, Saint Paul Les Romans conserve encore aujourd'hui un caractère agricole affirmé en raison de l'étendue de son territoire, d'un relief peu chahuté, de la valeur agronomique des sols de la plaine alluviale de L'Isère, des structures d'exploitation...qui ont permis le maintien d'une agriculture intensive tournée vers la céréaliculture, l'arboriculture et l'élevage hors sol. Comme dans la quasi-totalité des communes, les exploitations agricoles sont de moins en moins nombreuses, les cessations d'activité donnant lieu par ailleurs à l'augmentation de la taille des exploitations restant en place.

Selon les données du dernier Recensement Général Agricole de 2000 :

En 1988 : 60 exploitations étaient dénombrées sur la commune ;

En 2000 : ces exploitations n'étaient plus qu'au nombre de 35, dont 21 recensées comme des exploitations professionnelles.

(l'exploitation professionnelle est une exploitation dont le nombre d'unité de travail annuel [U.T.A.] est supérieur ou égal à 0,75 et dont la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé).

Parallèlement, le nombre de chefs d'exploitation est en diminution : 47 chefs d'exploitation ou co-exploitants en 2000, contre 68 en 1988.

Le nombre de ces exploitants travaillant à temps plein sur l'exploitation a diminué de moitié entre 1988 et 2000, ils n'étaient plus que 13 au dernier recensement.

En 2000, la superficie agricole utilisée (S.A.U.) des exploitations s'élève à 1082 ha, dont :

- 852 ha de terres labourables,
- 43 ha de superficie toujours en herbe (très peu d'élevage « extensif » sur la commune).

Dans les productions agricoles dominant les cultures (céréales, cultures fourragères et oléagineux, tabac mais qui est en régression), et l'élevage (volailles hors sol surtout : poulets de chair, volailles fermières et poules pondeuses, quelques bovins, un élevage de porcs et un élevage de chèvres...).

L'arboriculture est également très présente avec 139 ha de surface en vergers « six espèces » (pommes surtout). Par ailleurs 47 ha étaient exploités en noyeraie, ces surfaces progressent, la totalité du territoire communal étant incluse dans l'aire A.O.C. « noix de Grenoble ».

Cette S.A.U. est en moyenne à cette même date, de l'ordre de 49 ha pour une exploitation professionnelle.

L'ensemble des exploitations représente un potentiel de 70 U.T.A. (quantité de travail pour 70 personnes travaillant à temps plein sur une année). En 2000, la population familiale active travaillant sur les exploitations (y compris les chefs d'exploitation) s'élève à 69 personnes

#### Selon les sources communales :

En 2003, 23 exploitations viables sont répertoriées sur la commune, dont 4 sont susceptibles de disparaître à court terme.

24 bâtiments d'élevage ont été localisés sur l'ensemble du territoire communal (c.f. carte des contraintes).

A également été signalée au titre des activités agricoles, la station des « Haras d'Annecy » pour la reproduction des équidés (une vingtaine de chevaux).

Plusieurs sièges d'exploitation, et quelques bâtiments d'élevage sont localisés dans l'agglomération du village ou en périphérie de secteurs urbanisés. Confrontée à la pression urbaine, la délocalisation de plusieurs de ces bâtiments d'élevage est envisagée à plus ou moins long terme. A noter, la présence d'un élevage caprin (environ 80 chèvres) au sud du village, dont la pérennité est plus ou moins aléatoire.

Parmi les quatre sièges d'exploitation localisés dans le village, l'un est en cours de cessation d'activités, un second a un avenir incertain (élevage caprin), les deux derniers sont des exploitations qui se maintiennent, mais qui sont tournées vers la céréaliculture et la polyculture.

La commune ayant été remembrée en 1961 sur 1364 hectares, la trame agricole est peu morcelée. L'espace agricole s'organise sur un parcellaire largement ouvert, à grandes mailles orthogonales, et globalement orienté par l'axe du cours de l'Isère.

Il existe peu de friches sur la commune (sauf à proximité de la carrière) en raison de l'absence de déprise agricole. En effet, la pression foncière est forte de la part des agriculteurs ainsi que pour l'urbanisation. D'autre part, il n'existe que très peu de terrain difficilement mécanisables ou à faible valeur agronomique.

## **IV. Les grandes caractéristiques urbaines :**

### **IV.A - Le cadre bâti**

#### **. Cadre naturel**

La commune s'étend sur la plaine de l'Isère dont le couloir d'écoulement en constitue l'une des limites, naturelle.

- L'assiette se compose de sables et limons du quaternaire. La plaine est en légère déclivité vers le sud et les premiers contreforts du Vercors en confirment la limite. A partir des caractéristiques géologiques, l'activité humaine a su s'intéresser aux prélèvements d'argiles (pisés), de molasse et de galets.

## **. Réseau viaire**

Il ne semble pas que ce réseau ait subi de modifications depuis la parution du cadastre dit Napoléonien : un réseau de chemins vicinaux converge vers l'actuelle RN 92 (voie très ancienne) au point où le petit affluent de l'Isère, la Joyeuse, traverse la nationale. C'est ce point qui a vu le développement du centre bourg actuel, bien regroupé, que l'on traverse après y avoir été conduit par les alignements de platanes.

Ce cheminement et le parcours de ce réseau viaire permettent d'apprécier à quel point ce cadre agricole (bâtiments compris) est plutôt bien préservé.

Il permet aussi de mesurer la nécessité de traiter mieux les entrées de bourg.

## **. Le village / l'agglomération / les entrées**

### **. Le Village :**

Bien que logiquement organisé en fronts de façades assez continues de part et d'autres de la traversée de la RN 92, le village s'étend néanmoins dans trois directions principales. Mais en leur convergence, on n'a pas véritablement d'effet de centre bourg. Si le long de la traversée de la RN 92 les fronts de façades sont plus continus, ce sont plutôt la discontinuité et le relâchement qui prévalent dans les autres directions (le long de la Joyeuse et actuelle rue menant à la mairie).

Dans le centre bourg les commerces sont peu nombreux et leur activité passablement mise à mal par le trafic traversant qu'écoule la RN 92. Ce sont non seulement les conditions d'habitabilité et de cadre de vie qui souffrent de ce trafic (bruit, vibrations, pollutions de l'air...), mais également les façades des bâtiments.

La frange nord du village, limitée par le passage de la voie ferrée Valence → Grenoble a été lotie de constructions récentes, plutôt discontinues et d'une écriture urbanistique et architecturale en rupture avec celles du centre bourg originel.

L'évolution du centre bourg peut être comprise à partir du résumé suivant :

- Elle se fait à partir d'un réseau viaire qui n'a pas été modifié (ou fort peu) depuis le début du XIXème siècle.
- Ceci explique l'étirement du village dans plusieurs directions

- Sa fondation s'organise à partir de l'axe principal de circulation et de la présence du château de l'époque ; les empreintes du bâti sont alors en ordre continu et sur des tènements assez importants ;
- Fin XIXème, la création de la voie ferrée contient toute velléité de développement vers le nord et induit logiquement l'implantation de la gare et de son esplanade « hors murs », si l'on peut dire.

Mais à l'époque, un autre pôle existait déjà, de l'autre côté de la Joyeuse. Il est constitué par l'actuelle église, l'actuelle mairie, quelques constructions en ordre continu le long des voies (fonction agricole) et quelques domaines de caractère marqué. Cette composition n'est pas dense et elle est reliée au centre bourg originel par deux voies (Joyeuse et rue de la mairie) bordées de constructions en ordre discontinu.

### **. L'agglomération :**

C'est à partir de ces deux pôles que le développement de l'agglomération actuelle s'est opéré au gré des opportunités foncières, laissant de larges espaces vides, aujourd'hui en friche et sans doute cultivés dans un passé pas si lointain que cela.

Cette stratégie du « coup par coup », peu organisée, induit aujourd'hui deux aspects préoccupants :

- 1) la nature même des opérations de construction (lots, lotissements, maisons pavillonnaires diffuses sur petits parcellaire, ...) qui donnent des franges d'agglomération sans caractère car les pavillons et leurs accessoires (clôtures, haies, accès, ...) sont en rupture brutale avec les larges espaces agricoles très organisés (champs, noyeraies, ...) en bordure desquels ils cessent...sans qu'il y ait de raisons apparentes pour qu'ils ne continuent pas un jour leur progression somme toute anarchique.
- 2) En dépit d'orientations dans l'ensemble bienvenues et induites par le POS, ce manque d'organisation et de hiérarchisation du territoire et des besoins contrôlés induit de véritables problèmes et dysfonctionnements au niveau des dessertes (liaisons automobiles et piétonnières inter quartier, entrées et sorties d'agglomération, traversées, ...)

Et l'agglomération, pas plus que le centre bourg, ne disposent d'un (ou plusieurs ?) véritable(s) centre(s).

### **. Les entrées**

Au premier examen, la question des entrées ne semble se poser qu'à propos des entrées Est et Ouest dans le centre bourg et sur le tracé de la RN 92. Malgré la présence des alignements de platanes et leur interruption aux portes du village ancien, aucune porte n'existe comme telle aux entrées du centre bourg. Venant de l'Est, le silo et un vaste espace sans qualification marquée précèdent l'entrée dans le centre bourg.

En venant de l'Ouest, un carrefour (rond point à venir) précède un alignement de constructions récentes et hétérogènes (silhouettes, affectations) très en retrait de la RN 92 et qui, de ce fait, conserve un caractère totalement routier mais certainement pas urbain. Et l'on arrive soudainement sur les premières constructions érigées en bord de voie et dans la sinuosité traversant le centre bourg.

On trouvera sans doute comment organiser les entrées dans ce bourg à partir desquelles la circulation automobile pourra devenir urbaine et non plus seulement routière

### **Les entrées de ville**



**Ouest**



**Est**



## IV.B - Le patrimoine

### *. Les richesses archéologiques et historiques*

On conçoit assez bien que cette plaine ancienne ait inspiré l'implantation de villas romaines, à proximité d'un axe de communication confirmé de longue date. Deux sites vestiges identifiés en témoignent en tout cas (les Migrants, Bonnardel, ...).

Il est aussi question d'une église XI<sup>e</sup> s. aujourd'hui disparue (quartier ST Veran).

Historiquement plus proche de notre époque, la fondation de la commanderie de St Paul remonte au XII<sup>e</sup> s. (1150). Il s'agit aujourd'hui d'une propriété privée (siège d'exploitation) qui ne se visite pas.

Plan de masse sur quadrilatère, les corps de bâtiments principaux s'élèvent sur 3 niveaux, sur 3 des côtés, les murailles restent aujourd'hui imposantes et encadrent une cour enchevêtrée de bâtiments disparates liés à l'activité agricole contemporaine.

De l'époque de la fondation subsistent :

- Des débris sculptés (colonne avec écusson aux armes d'un commandeur du XII<sup>e</sup> s.)
- Les communs, au sud

Puis, chronologiquement :

- Sur la parois sud, des traces de mâchicoulis qui couronnaient la muraille
- Au nord, le corps d'habitation restauré du XV<sup>e</sup> s. (fenêtres à meneaux)
- Un escalier central du XVII<sup>e</sup> s. avec un garde corps en fer forgé
- La façade sud-ouest, démantelée et reconstruite en 1860, dans le style XIX<sup>e</sup> s. c'est la pièce maîtresse visible de l'agglomération et même de toute la commune.

Dans le village, de manière très éparse, quelques encadrements de baies (surtout de portails) et autres corbeaux de balcon se donnent encore à voir.

Au chapitre du patrimoine public ou privé/ collectif (parce qu'il prend place dans le cadre de vie), l'attention est retenue par :

- l'ancienne gare SNCF et sa « mise en scène »
- l'actuelle mairie / ancienne école
- la grande cheminée de la tuilerie ROMATIF, emblème et mémoire d'une activité aujourd'hui disparue (depuis une vingtaine d'années).
- Deux ou trois beaux spécimens de sièges d'exploitation, parfois avec parcs, intégrés (2 ou 3) dans le tissu de l'actuelle agglomération ou encore répartis dans les grands espaces agricoles communaux.

Au chapitre du petit patrimoine, à l'exception de quelques croix de calvaires (rarement d'intérêt artistique)<sup>1</sup>, les systèmes d'arrosage et canaux en constituent l'essentiel. Ils posent la question de l'entretien, la remise en service, la mise en sécurité et celle du prétexte possible à des itinéraires piétonniers de promenade et de découverte. Enfin, il serait très souhaitable d'envisager la protection (inventaire supplémentaire des monuments historiques) de quelques ensembles remarquables de la commune : l'ancienne commanderie, la propriété Pouzin, l'ancienne gare SNCF, son allée d'accès et son espace, la cheminée , ...

## **. Constructions et matériaux**

### **• Les maisons de village**

Par leur style ou l'ordonnement des façades, ces constructions ne présentent pas une grande variété de style d'origine. Ce style, simple, est la règle générale dans le pays de Romans.

Sur plan généralement rectangulaire, elles s'élèvent sur 2 à 3 niveaux avec combles de type galetas plus ou moins habitables. L'ordonnement des façades sur rue est sobre, fait d'alignements plutôt rigoureux (baies axées) et les ouvertures qui prédominent actuellement sont généralement d'écriture XIX<sup>e</sup> s. (rapport hauteur / largeur = 1,4 environs, verticalement).

Deux à trois baies (et / ou portes) occupent la travée principale sur rues. Les menuiseries des fenêtres sont à dominante bois, à deux vantaux subdivisés et volets bois se rabattants en façade.

Les encadrements et les ouvertures de façades sont assez généralement en pierres meulières (molasse) taillées, souvent en légère sailli pour arrêter l'épaisseur de l'enduit de façades appelé à les recouvrir. Car, si quelques

---

<sup>1</sup> A vérifier



exemples montrent des façades où le matériau de construction et de remplissage est apparent (principalement galets et molasse travaillée), c'est dans la plupart des cas le résultat d'une décrépitude ou celui, faute de moyens ou d'intérêt, d'un non achèvement de la construction. En tout cas, pas un effet de style volontaire de la part des constructeurs et propriétaires de l'époque.

Quelques encadrements d'ouvertures (fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup> s.) généralement savoureux mais peu « savants » sont réalisés en briques pleines vraisemblablement fabriquées sur place.

Toujours avec un égout sur rue principale, les toitures sont à 2, 3 ou 4 pans, arêtières, faîtières et tuiles mécaniques plates de terre cuite rouge ou tuiles canal.

En bas de pente, les passées de toitures sont en bois apparents (voliges et chevrons) et alternent avec des génoises en moyenne à deux rangs. Quelques passées de toiture en pignon à bois apparent (sortie de poutre, chevrons et voliges).

Quelques corps creux dans le tissu « urbain », plus ou moins affectés encore à cet usage, témoignent de l'existence, à l'origine, de « cours de fermes » pour ces maisons « de ville » (côté rues) qui étaient aussi des sièges d'exploitation agricole.

#### • ***Les fermes et bâtiments agricoles dans l'espace rural***

En règle générale, ce sont de gros corps de bâtiments organisés autour d'une cour ouverte sur les meilleures orientations (sud et ouest), ou encloses de murs. Ce corps d'habitation, souvent important (R+1 à R+2), délimite la cour avec les annexes (hangars, préaux, appentis, ...). La couverture du corps d'habitation peut être à 2, 3 ou 4 pentes, avec une faîtière dans tous les cas.

La composition d'ensemble est souvent forte et remarquable, confirmée par des arbres de hautes tiges (bosquets, alignements le long de chemins d'accès privés...)

L'ordonnancement des façades et les matériaux de construction sont assez semblables à ceux du centre bourg. Quelques percements aléatoires indiquent un usage plus rural et les pignons, souvent exposés aux orientations les moins favorables, sont généralement aveugles.

Les annexes agricoles sont moins élevées, de couverture simple (deux pans maximum) et généralement beaucoup plus longues que larges. Quelques séchoirs à noix, petites annexes ou bardages de fenêtres, construites savoureusement en bois, méritent d'être sauvés, entretenus et mis en valeur.

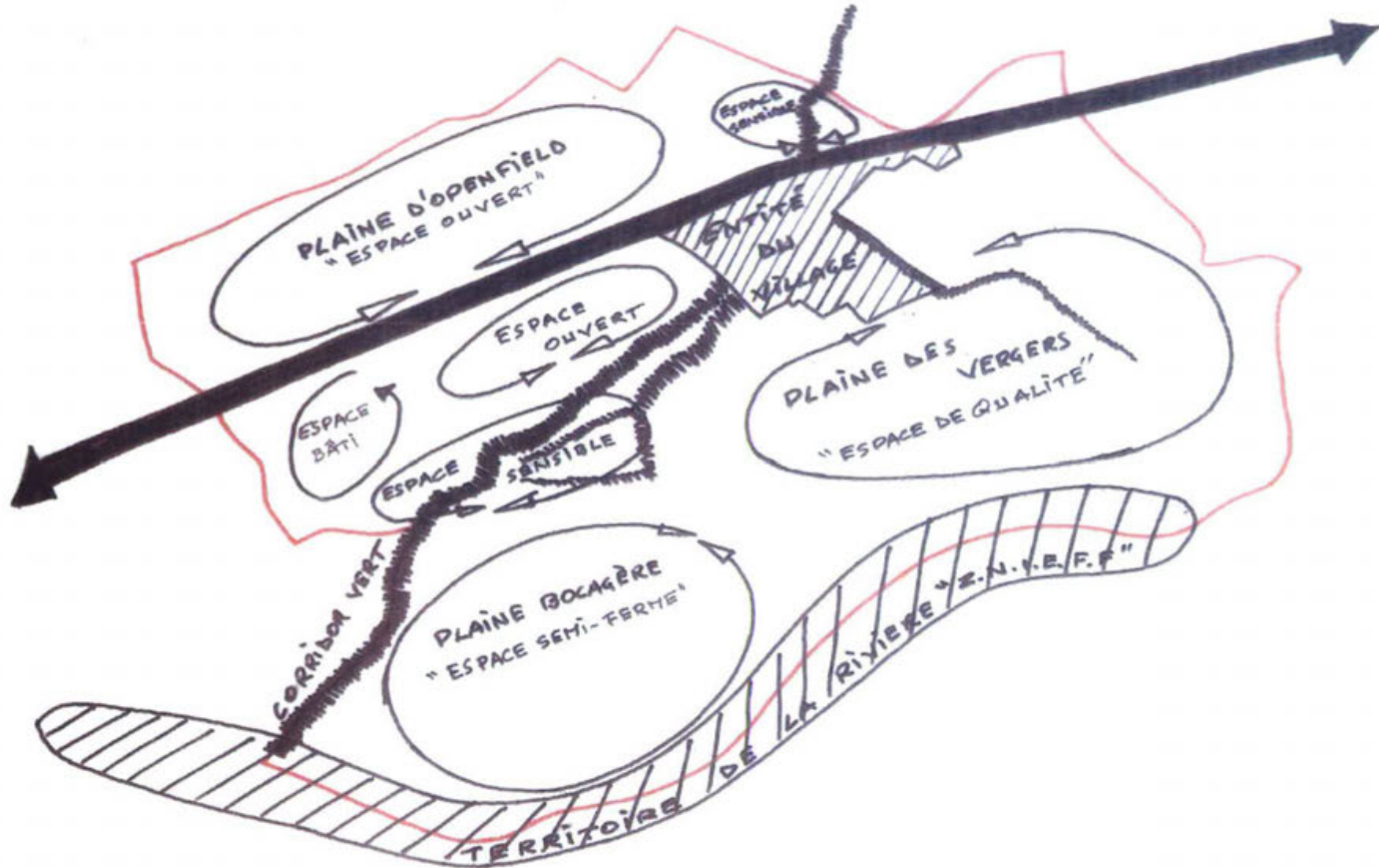
Si « en ville », l'enjeu principal de l'entretien, mise en valeur, réhabilitation (réhabilitation) tient en premier lieu aux réponses qui pourront être données pour améliorer le cadre de vie (nuisances notamment dues à la circulation), en milieu agricole - où le cadre de vie est heureux - les enjeux sont plus nombreux et plus complexes.

- Assurer le maintien de l'activité agricole
- Assurer le meilleur voisinage possible entre activité agricole et lieux de résidence
- Permettre d'éventuelles réaffectations d'usage sans compromettre les deux points précédents
- Contrôler les démolitions et transformations intempestives
- Inciter à la suppression des annexes utilitaires sans aucune valeur et qui sont désaffectées ou vouées à l'être.

Dans ces domaines, il conviendra d'élaborer des règles fondamentales pour « encadrer » l'évolution et les mutations du bâti.



## Les entités paysagères et les enjeux de paysage





## V. A - LES PLAINES :

Le territoire communal se distingue par l'homogénéité de son sous sol (plaine alluviale qui offre à l'agriculture un support riche et propice à son développement et sur lequel n'existe que de très rare terrain de faible valeur agronomique)

La trame parcellaire se développe en tènements orthogonaux qui s'inscrivent suivant l'axe de la Joyeuse. Ses limites se dessinent en un patchwork qui distingue les différents types de cultures mises en œuvre.

Seuls quelques éléments végétaux viennent souligner la trame agraire tels que : haies, boisements et arbres isolés.

Présence de corps de ferme massifs implantés en bordure de route (Plaine d'Openfield), au milieu des cultures (Plaine des Vergers) et à la croisée des chemins (Plaine bocagère) et accompagnés d'arbres dans leur cour de ferme et leur pourtour.

Trop souvent les abords de ferme souffrent d'un aspect désastreux et engendrent souvent le mécontentement de la collectivité. Des actions peuvent être menées pour contrecarrer cette double pollution aussi bien visuelle que physique :

Au niveau de l'exploitant, il peut s'engager à ranger ou à se débarrasser de l'ensemble de ses encombrants (dépôts de matériaux et de matériel divers) et de tout le vieux matériel.

Au niveau de la commune, elle peut s'organiser pour mettre en place de fréquentes collectes pour évacuer ferraille, emballages de produits phytosanitaires et autres ...

### Les éléments conflictuels ou perturbants :

- Entrée peu entretenue de l'accès à la carrière au « Sablon »
- Décharges sauvages : , lieu dit Les Blaches » à proximité de l'Isère et au niveau du pont de Buissières au bords de la Joyeuse..

### LES ENJEUX :

#### **Plaine d'Openfield :**

Comment raccrocher ce morceau de territoire à l'ensemble du territoire communal ?

#### **Plaine des Vergers :**

Comment maintenir et préserver le caractère agricole de la plaine tout en répondant aux besoins d'extension de l'urbanisation?

#### **Plaine Bocagère :**

Comment concilier activité agricole, implantation de bâti privatif et préservation du paysage?



## **OBJECTIFS sur l'ensemble des PLAINES:**

**Maintenir** la diversité des cultures et les cultures spécifiques de la Drôme des collines (Vergers de noix).

**Préserver** les éléments végétaux de qualité qui ponctuent et structurent le paysage: alignements d'arbres en entrée de propriété, arbres remarquables dans une cour de ferme, arbres isolés dans un champs ou en bord de chemin, bosquet d'arbres en lisière de corps de ferme.

**Nettoyer et entretenir** les abords de ferme

**Intégrer** les bâtiments d'élevage par une végétation d'accompagnement de leurs abords.

**Organiser** un ramassage plus fréquent des encombrants

**Supprimer et réhabiliter** les lieux de dépôts sauvages d'ordures

**Préserver et entretenir** les éléments structurants végétaux : alignements d'arbres, bosquets, arbres en isolé.

**Prévoir d'enfouir** les réseaux aériens lors de la réalisation de tout projet d'aménagement (notamment sur la voirie).

### **Plaine d'Openfiel : Milieu très ouvert**

Les Ores - Les Linguère :

- Activités agricoles qui s'organisent en grandes entités parcellaires céréalières.

La Verdière :

- Etendues de cultures accompagnées de quelques verger

### **OBJECTIFS :**

**Recréer** une trame agricole riche et variée par la plantation de haies brise-vent accompagnées de fossés d'irrigations sur ses limites parcellaires

### **Plaine des Vergers : Milieu ouvert**

Les Veugnards - Les Essarts - Les Routes - Champ-Long :

- Séquence paysagère marquée par la présence de vergers de Noyers
- Etendues de cultures accompagnées de quelques boisements

### **OBJECTIFS :**

**Conforter et maintenir** la présence des vergers de Noyers

**Conserver et protéger** les parcelles boisées existantes

**Maintenir et entretenir** les haies brise-vent existantes

**Encourager** la plantation d'un nouveau réseau de haies pour unifier l'ensemble.



## **Plaine Bocagère : Milieu semi-fermé**

Sablon - La Gébélière - Pétrole - Les Grand Bois - Le Bois - Les Taillis:

- Couvert forestier
- Maillage de haies
- Vergers de Noyer
- Haies de clôture en limite des propriétés d'habitations.

### **OBJECTIFS :**

**Protéger** l'ensemble des boisements existants

**Inciter** à l'entretien ou au renouvellement des haies situées en bord de route

**Renforcer** le réseau de haies existantes par une plantation systématique de haies brise-vent en limites parcellaires.

**Maintenir** la diversité des cultures et les cultures spécifiques de la Drôme des collines (noix).

**Entretien et nettoyer** les abords de ferme

**Supprimer et réhabiliter** les lieux de dépôts sauvages d'ordures

**Organiser** un ramassage plus fréquents des encombrants

**Préserver et entretenir** les éléments structurants végétaux : alignements d'arbres, bosquets, arbres en isolé.

**Intégrer et entretenir** les éléments structurants végétaux dans le paysage.





## B - ESPACES SENSIBLES :

### Caractère marqué des lieux et qualité des paysages

#### Secteur des Marrots

Espace de transition fort :

- Entité villageoise - Couloir induit par la présence de la RN et la ligne de chemin de fer - Milieu pastoral très marqué et préservé (évoque la vie champêtre, la campagne)

#### Secteur de Grande Neuve - Les Gourrey et Les Sablons :

Espace de liaison riche en diversité

- Corridor végétal de la Joyeuse reliant le village à l'Isère -
- Lieu de convergence et de franchissement de la Joyeuse reliant (en dehors de RN 92) le village, et l'ensemble de tout le territoire communal situé au Sud du tracé de la RN à Romans.

#### ENJEU :

- **Maintenir et conforter** une agriculture basée sur la polyculture qui est garante de qualité du cadre de vie, de biodiversité et de richesses paysagères.
- **Maîtriser et limiter** l'extension de l'urbanisation en se raccordant aux seuls hameaux existants.







## V.C - RIPISYLVE DE LA JOYEUSE ET DE SON CANAL D'IRRIGATION :

- Corridor de verdure qui serpente et traverse l'ensemble du territoire communal sur un axe Nord-Est Sud-Ouest et révèle l'implantation et d'extension du village
- Véritable cordon ombilical entre le village et sa confluence avec l'Isère

### ENJEU :

Comment réaffirmer et mettre en valeur la présence de l'eau (rivière - canaux - fossés) et les éléments qui la composent (ponts, martelières, rives, berges) sur l'ensemble de la commune ?

### OBJECTIFS :

**Mettre** en valeur l'ensemble du parcours de l'eau sur le territoire communal : rivière, canaux, fossés par la création de chemins piétonniers

**Reprendre** contact avec la rivière par l'aménagement de sentiers piétonniers

**Dessiner** sa linière attenante au territoire agricole

**Conforter** la présence de la rivière de la Joyeuse par une régénération et recolonisation de sa ripisylve. Véritable corridor vert

**Mettre** en valeur tous les éléments qui témoignent de la présence de l'eau : Canal, Martelières, Fossés.

## LA RIPISYLVE DE L'ISERE :

- Site naturel d'importance sous couvert d'une Z.N.I.E.F.F de type 1
- Berge conquise par l'implantation d'habitats privés
- La ripisylve forme un rideau de verdure qui révèle la présence de la rivière mais occulte toute ouverture visuelle
- Inexistence d'un cheminement pédestre en rive droite de l'Isère
- Présence en certains points donnés de percées visuelles

### ENJEU :

Comment reconquérir et pratiquer de nouveau la rive droite de l'Isère pour réaffirmer la présence de cette rivière d'importance sur toute l'assise Sud du territoire communal ?

### OBJECTIFS :

**Ouvrir** un itinéraire de promenade en rive de l'Isère.



## V. D - ROUTES PAYSAGE

### Couloir de communication (RN 92)

A l'origine 2 systèmes de routes composaient le territoire :

- l'un local constitué de sentiers ou chemins et de routes grossières destinées à la circulation locale, étroitement accordés à la trame agraire
- l'autre régionale ou nationale qui s'articule sur 3 particularités :
  - l'ampleur des dimensions ( les routes ne servent pas à relier ou irriguer la campagne mais à desservir les villes, les lieux de la cité).
  - absence de prise en compte des particularités locales du paysage (parcellaire agricole , topographie, réseau hydraulique etc...)
- accent mis sur fonctions militaires et commerciales. Déplacement rapide des armées et transit fluide des marchandises.

Le système de route le plus célèbre a été élaboré en France au XVII et XVIII ème siècle :

Le double alignement d'arbres ornant les bords de routes (routes larges et droites aux bords spacieux et dégagés) constituait des éléments saillants dans le paysage rappelant à tout voyageur ou citadin le pouvoir royal. C'est seulement depuis une génération que nous reconnaissons enfin la beauté de ses voies larges et directes, sillonnant les campagnes avec leur perspective d'arbres.

Le Romantisme du XIX ème siècle les trouvait monotone, artificielles et sans vie, le gouvernement français en a récemment déclaré certaines monuments nationaux.

#### Impact actuel :

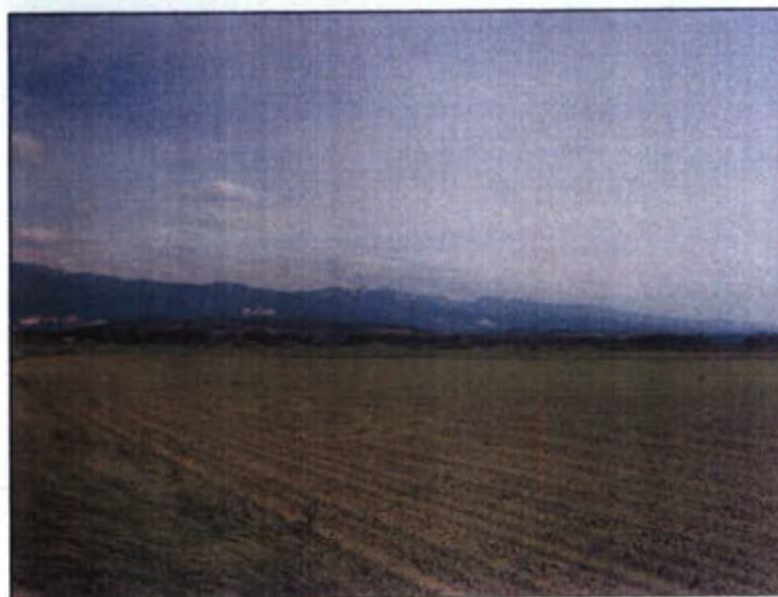
- Fracture ou cassure du territoire qui divise et dissocie le Nord-Est du Sud-Ouest de la commune causé par l'affirmation de la RN 92 (comme axe de transit majeur) et le tracé de la ligne du chemin de fer.
- Geste végétal fort (alignement de Platanes) d'accompagnement d'une route d'importance qui **périclité**.

#### ENJEU :

Comment requalifier cet axe majeur de communication et effacer l'effet de coupure suscité sur le territoire communal ?

#### OBJECTIFS :

**Dessiner** l'espace entre la RN et la voie SNCF pour en requalifier le lieu  
**Reconquérir, conserver et préserver l'effet d'accueil qu'offre** l'alignement de Platanes l'artère de circulation principales (RN 92)  
**Préserver** de larges ouvertures visuelles en bordure de Nationale  
**Mettre** en scène les entrées de village par des aménagements de qualité



#### - ROUTES PAYSAGE : voies communales

Ces routes permettent de comprendre et d'appréhender l'ensemble du territoire.

Elles découpent le parcellaire agricole (organisation majoritairement perpendiculaire à la route) mais sont peu perceptibles de part la platitude de relief et l'inexistence d'éléments paysagers d'accompagnements : alignements d'arbres, haies, bosquets etc...

#### PISTE :

Chercher à tisser un réseau :

- de sentiers piétonniers (le long des rives de la Joyeuse et de l'Isère),
- de chemins et de routes (trajets vélo ou voiture) qui permettra d'appréhender et de découvrir l'ensemble des richesses patrimoniales (corps de ferme, habitats anciens situés dans le village, calvaire à la croisé des chemins....) et naturelles (entités paysagères, vues panoramiques, rivières et canaux) qui constituent la diversité des paysages de St Paul les Romans et de parcourir l'ensemble du territoire communal en toute quiétude.

#### OBJECTIFS :

**Restructurer** l'espace par l'aménagement des routes départementales et communales

**Permettre** un cheminement aisé des vélos et piétons.

**Sécuriser** les carrefours

**Requalifier et restructurer** les voies d'importances

**Prendre conscience** de l'intérêt et de la qualité de cadre de vie qu'offre l'alignement d'arbres en bordure de route pour agrémenter et rendre plus lisible l'espace paysager constitué par les cultures en champs ouverts

- **Reconquérir** l'effet d'accueil qu'offre la plantation d'arbres d'alignements sur les artères de circulations principales (routes départementales, entrées du village)
- **Générer** un réseau de circuits de randonnées sur l'ensemble du territoire communal qui permette d'emprunter dans leurs diversités : routes, chemins et sentiers afin d'appréhender toute la richesse et la diversité de lieux et de sites de la commune.

**Mettre en valeur**, entretenir et préserver le petit patrimoine qui accompagne et ponctue le linéaire des voies de circulations.

## **ZZONE D'ACTIVITE :**

La zone d'activité se situe en limite Ouest de la commune et s'inscrit dans le prolongement et la continuité de la zone industrielle de Romans.

Sa situation, très en retrait et éloignée de l'entité villageoise et son profil mono spécifique de pôle économique, a créée une très forte tension entre urbanité et ruralité qui l'isole de son contexte territorial. Cela se traduit par des problèmes :

- d'échelles (volume bâti, type architectural, consommation de l'espace),
- d'identité du territoire communal (proximité de hameaux, implantation et traduction des données du site)
- d'affectation de l'espace en figeant et limitant son occupation à un seul type de vocation, condamnant, par la même, d'autres possibilités d'usage sur toute son emprise.

Sa vocation d'offrir une vitrine commerciale s'affirme et génère une très forte concurrence foncière

### **ENJEU**

Comment restituer et greffer au territoire communal toute cette zone qui lui échappe en lui redonnant corps ?

### **OBJECTIFS :**

**Opter** pour un plan de masse de la future zone d'activité qui s'appuie sur le parcellaire existant, préserve et compose avec les éléments existants qui dessinent et composent le lieu (arbres, haies, bosquets, muret, fossés) afin de s'inscrire en cohérence et en continuité avec le site

**Composer** l'implantation des futurs bâtiments avec les quelques maisons d'habitations existantes pour ne pas les marginaliser mais les incorporer et intégrer à l'ensemble du projet de la zone.

**Respecter et s'inspirer** d'une forme d'architecture qui prenne en compte des volumes, matériaux et orientations des bâtis situés aux alentours de la zone

**Dessiner** l'ensemble de la zone pour obtenir non pas un effet de « zone » déconnectée de tout mais bel et bien un morceau de territoire a part entière et lieu d'urbanité conciliant habitations privées et activités commerciales.

**Définir** un parti d'aménagement qui

- décline une trame végétale de liaison et d'accompagnement à l'échelle des volumes bâtis,
- génère des espaces de circulation reliés à ses sentiers piétonniers et voie cyclable
- maîtrise et garantit une unité de la signalétique des différentes enseignes et de leurs abords (clôture, portail, devanture)

En tout état de cause, l'extension de ce nouveau secteur économique se doit d'être formulé au travers :

- d'un projet d'urbanisme (volet économique et étude des potentialités restantes sur les anciennes zones artisanales)
- d'une étude paysagère et architecturale aboutie et dessinée

### **Eléments conflictuels et perturbants :**

- Zone industrielle qui s'étend le long de la route nationale, à l'entrée sud-ouest



## F - LE VILLAGE :

L'écriture villageoise est perçue et ressentie de manière très différente suivant la route empruntée. Ainsi se dévoile 4 entités villageoises distinctes les unes des autres :

### 1 - Village rue :

Traversé du village par la RN 92 qui offre un **front bâti continu**, accompagné de route secondaire bordé de maisons.

C'est le volume architectural de la maison qui fait la frontière entre espace public et espace privé = **effet de couloir** fermé sans centralité évidente ou affirmée.

Des **percées visuelles** très cadrées permettent au regard de s'échapper un instant sur de longues perspectives vers les horizons lointains.



### 2 - Village jardin :

Concentré le long des **rives de la Joyeuse et du canal**.

C'est le mur de clôture (généralement en galet) ou un pan des murs du bâti qui fait la frontière entre espace public et espace privé = effet couloir semi-fermé.

De grandes **ouvertures visuelles** aèrent la trame urbaine et offre des vis-à-vis sur les jardins.



### 3 - Village éclaté :

Extension urbaine rapide et « sauvage » sous forme de lotissement.

C'est la route qui dessine la frontière entre espace public et espace privé = effet de labyrinthe et de désorientation.

d'une paupérisation du type de plantation (éternelle haie de Thuyas ou de Laurier-palme)

Le paysage urbain se ferme et se banalise de plus en plus par une perte des fluidités possible de vues et une paupérisation d'idée de nature au travers de plantations stériles et monotones (haies de Thuyas ou de Laurier-palme).

### 4 - Village fantôme :

Depuis la campagne environnante, aucune silhouette du village n'apparaît. Les limites entre bâti et campagne n'existent pas. Le village n'est jamais perçu dans son ensemble. Seul le silo et l'alignement majestueux de Platanes s'imposent et offrent un repère à ce vide horizontal.

Aucune limite ne s'affirme, ni se dessine = effet d'inexistence.

### **LES ESPACES PUBLICS :**

D'autre part, le village souffre d'un manque d'espaces publics de qualités qui lui confère un caractère triste et peu soigné par un recours systématique de revêtements de sols en bitume et le désagrément visuel des poubelles de tri.

Bien que fédérateur de l'organisation de l'ensemble du village, les berges et le lit de la Joyeuse ne connaissent qu'un vulgaire aménagement en béton sans souci d'accueil pour le piéton (pas de cheminement possible, pas de franchissement autre que les ponts utilisés pour les circulations des voitures).



### **LES ENTREES DE VILLES :**

Les entrées de village, depuis la RN 92 sont largement mitées par des abords négligés (espaces encombrés d'enseignes publicitaires, hangars et silos peu revalorisant situés en vis-à-vis, façades des maisons peu entretenues etc..) et une écriture d'entrée de ville strictement routière et réservé à l'usage exclusif de véhicules motorisés

Seul l'alignement d'arbres, malgré sa fragmentation de plus en plus marqués, donne au lieu un brin de « noblesse » et quelque peu soigné de l'espace pourtant très vite battu en brèche par l'image asphyxiante de la traversée du village.

### **Les éléments conflictuels et perturbants du village :**

- Les entrées de village sur la RN92 (image dévalorisantes des abords)
- La traversée du village par la RN 92
- La traversée du village en longeant la Joyeuse
- Espaces publics de médiocre qualité



### **LES ENJEUX PAYSAGERS :**

Comment recomposer un tissu urbain unificateur et identitaire ?

Comment réinvestir l'espace urbain pour enrayer le 'tout voiture' ?



### **OBJECTIFS sur l'ensemble du village :**

**Composer et dessiner** les franges urbaines (limite entre village et campagne) par une lisière végétale (alignement d'arbres, haies champêtres etc....)

**Maîtriser** l'extension urbaine par une écriture plus dense et l'aménagement d'espaces publics garants d'une grande qualité de cadre de vie où piéton, vélo et voiture trouvent leur place et cohabitent en bonne intelligence

**Reconquérir et redynamiser** la restauration et l'occupation du bâti ancien sur l'ensemble du village

**Conserver** des espaces ouverts et libres de toutes constructions



**Travailler** la liaison entre l'espace public et l'espace privée  
**Protéger** les éléments végétaux de **belle envergure** du domaine privé ou public.

**Réglementer** la plantation rattachée aux terrains constructibles pour favoriser la présence de haies mixtes et variées (haie champêtre). Proscrire toutes végétations telles que : Cupressocyparis, Thuyas, Chamaecyparis, Laurier-palme

### **OBJECTIFS sur l'espace public :**

**Reconquérir** les berges de la rivière par un aménagement d'espace public en plein cœur du village

**Mener** sur l'ensemble des places et espaces publics du centre village une réflexion globale d'aménagements.

**Préserver** les éléments construits : murets en galet

**Maintenir** les percées visuelles où ouvertures visuelles

**Conserver et préserver** le caractère rural de la commune par l'usage de matériaux identitaire (galet, molasse)

### **OBJECTIFS sur les entrées de villes**

**Requalifier et restaurer** la traversée du village par la route nationale : sécuriser son itinéraire et restaurer les façades du front bâti

**Prévoir d'enfourer** les réseaux aériens lors de la réalisation de tout projet d'aménagement.

**Regrouper et intégrer** au projet d'ensemble les enseignes publicitaires et d'information.

**Maîtriser** l'implantation et l'urbanisation des zones industrielles en lisière de ville ou de bourg





## G - Recensement des différents paramètres paysagers d'intérêts:

- **Couvertures végétales**
  - Boisements
  - Parcelles boisées
  - Ripisylves
- **Les éléments végétaux remarquables**
  - Alignement d'arbres le long de la route nationale
  - Arbres remarquables en bord de route ou au sein de certaines propriétés
  - Vergers de Noyers et autres fruitiers
  - Lignes d'arbres en limite parcellaire agricole
- **Les thèmes d'importances**
  - **La présence de l'eau** : Rivières - Canal et Fossés
  - **Les routes paysages** pour la particularité des sites qu'elles traversent et les ouvertures visuelles qu'elles offrent.
  - **Les lieux de découvertes et de promenades** du territoire par différents modes de déplacements : routes, sentiers, chemins, allées

## Les éléments végétaux remarquables





**Préserver les arbres remarquables situés en entrée de propriété, au sein d'une cour de ferme, isolés dans un champ ou situés en bordure de route.**



**Protéger l'ensemble des boisements, haies et alignements d'arbres existants**

**A titre de recommandation :**



**Renforcer le réseau de haies existant par une plantation de haies en limite parcellaire pour unifier l'ensemble.**

**CHAPITRE III. LE CADRE DE REFLEXION ET LES CONTRAINTES POUR  
L'ELABORATION DU PLU**

## CHAPITRE III. LE CADRE DE REFLEXION ET LES CONTRAINTES POUR L'ELABORATION DU PLU

### I. Le cadre de la réflexion

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont « cadrées » par les conditions fixées par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 et, « Habitat et urbanisme » du 02 Juillet 2003 ; qui se donnent pour ambition de promouvoir un développement urbain équilibré, cohérent, et durable, intégrant simultanément les différents champs du développement local.

Elles doivent respecter notamment trois grands principes suivants :

- **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, le développement rural, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs du développement durable ;
- **la diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain ainsi que dans l'habitat rural tout en prévoyant des capacités de construction suffisante pour des besoins immédiats et futurs dans les domaines de l'habitat, du commerce, des activités sportives et culturelles, des équipements publics, des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces sonores, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En matière de solidarité et de coopération intercommunale, la commune adhère à la Communauté des Communes du Pays de Romans, CCPR, qui regroupe les communes de la couronne Nord (canton) de Romans, et s'est dotée de la compétence notamment en matière de : schéma directeur / schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.), Habitat, économie.

Située dans le périmètre de l'agglomération romano-péageoise, l'application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme impliquera, pour l'applicabilité du PLU, et en l'absence d'un SCOT approuvé, une dérogation préfectorale pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces (après avis de la commission départementale des sites).

## **II. Les contraintes et les données physiques affectant le territoire communal :**

### **Les contraintes**

L'état des lieux permet de mettre en évidence les différentes contraintes qui peuvent être recensées sur l'ensemble du territoire, consécutives aux caractéristiques du milieu et à certains types d'infrastructures ou d'occupations du sol implantées sur ce territoire ou en périphérie de celui-ci :

### **II.A – Espaces naturels**

#### **Les berges de l'Isère et la « retenue de Pizançon »**

Le sud du territoire communal, en bordure de l'Isère est touché par la Z.N.I.E.F.F. de type 1 : « retenue de Pizançon ».

Elle fait partie des zones humides écologiquement importantes recensées dans la Drôme

C'est une zone floristiquement et faunistiquement riche, car le milieu est très particulier. Il s'agit d'un cordon plus ou moins régulier constitué de talus avec pelouses sèches à orchidées sur les berges hautes et de roseaux en partie basse qui abritent de nombreuses espèces, essentiellement d'oiseaux.

En périphérie, les reliques de boisements collinéens à chêne blanc dominant, s'accompagnant également de boisements humides (ripisylves de la Joyeuse, anciennes carrières...) enrichissent la diversité de ce milieu.

Canards, foulques, grèbes, cygnes tuberculés peuvent se rencontrer sur la retenue elle-même. Dans les roseaux, en bordure de l'Isère, la nidification de nombreuses espèces est importante même si elle est parfois dérangée par l'importance des variations du niveau de l'eau (foulques, poules d'eau mais aussi petits passereaux comme les rousserolles,... ). Certaines espèces, rares dans la région, telles que le héron pourpré sont des nicheurs possibles, dans la ripisylve (boisements en bordure de cours d'eau) et leur installation pourrait se développer dans un court avenir...

Enfin au printemps, la roselière est également utilisée comme zone de nourrissage (beaucoup d'insectes) et comme halte migratoire pour la quasi-totalité des espèces inféodées au milieu et insectivores (locustelle, phragmite,...).

Ce biotope (milieu physique et biologique) constitue une unité très sensible au fragile équilibre qui doit être préservée de tout aménagement ou construction susceptibles d'altérer l'équilibre de ce milieu.

**Cet inventaire Z. N. I. E. F. F. de la région Rhône – Alpes, qui date de 1991 est en cours de réactualisation. Une nouvelle zone de type 1 est notamment proposée dans le cadre de l'actualisation de cet inventaire : « Le Confluent de la Joyeuse et de l'Isère » :**

L'intérêt de cette zone qui s'étend sur 76,2 hectares, réside dans la variété de la faune aquatique (oiseaux, petits mammifères, batraciens...) qui bénéficie d'un milieu humide diversifié.

Après le pont de Buissières, la Joyeuse sinue sous les Aulnes glutineux et les Peupliers noirs, au fond d'une jolie combe, qui entaille la plaine jusqu'à l'Isère. Les zones de courant rapide alternent avec des zones plus calmes. Cette variété de faciès joue un rôle dans la diversité de la faune aquatique. Régulièrement observé sur cette portion de la Joyeuse, et nichant probablement dans de petites falaises au bord de l'eau, le Martin-pêcheur a donné son nom au sentier qui longe la rivière. Les bords de l'Isère sont soulignés de roselières, surtout en rive gauche, en face du confluent de la Joyeuse. Sur ce secteur assez difficile d'accès, les observations permettent d'envisager la nidification du Héron pourpré. Ce petit héron, peu répandu dans le département de la Drôme, a la particularité de nicher à même le sol dans de vastes massifs de roseaux. Ces zones marécageuses à hautes herbes abritent très certainement des fauvelles paludicoles, comme la Rousserolle effarvate, observée vers Pizançon, ou la Rousserolle turdoïde, observée plus en amont. Les observations de chauves-souris sous le pont de Buissières révèlent l'importance de la rivière pour ces mammifères volants. La Joyeuse constitue, en effet, le secteur de chasse de ces animaux encore méconnus. L'un des habitants du pont est le Vespertilion à moustache. Pesant moins de sept grammes, c'est l'un des plus petits mammifères d'Europe. Le Triton palmé et la Salamandre tachetée vivent à proximité du ruisseau. Parmi les nombreuses libellules qui volent dans les parages, on peut noter le Caloptérix méditerranéen, l'Isère constituant une de ses limites de répartition, et le Cordulégastre annelé. Un sentier balisé part du pont de Buissières, serpente le long de la Joyeuse en franchissant par de petits ponts en bois, puis rejoint l'entrée de la combe sur l'Isère. La jonction avec Pizançon et les berges de l'Isère n'est pas possible, mais ce petit sentier, qui a fait l'objet d'un petit livret descriptif, n'en demeure pas moins apprécié des promeneurs.

Dans ce nouvel inventaire, l'ancienne Z.N.I.E.F.F. « Retenue de Pizançon » est maintenue, mais rattachée à l'ensemble plus vaste : « **Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Grenoble** » qui intègre l'ensemble fonctionnel formé par le cours inférieur de l'Isère, ses annexes fluviales et les zones humides voisines.

## **II.B – Protection des ressources naturelles**

### **Captages « puits des Balmars »**

Le sous-sol très perméable, rend les nappes souterraines peu profondes (nappes des alluvions quaternaires) très sensibles à la pollution (nitrate, pesticides, pollution chimique ou bactériologique). La commune a notamment été classée en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole (arrêté du 17 juin 2002). Cet aquifère est conservé comme puits de secours.

Un forage plus profond assure l'alimentation en eau potable de Saint Paul Lès Romans. Le forage : « puits des Balmars » situé au nord de l'agglomération en bordure de la voie ferrée et de la R.D.152 fait l'objet d'une servitude d'utilité publique instaurant des périmètres de protection (immédiat et rapproché) dans lesquels les constructions sont soumises à des règles très strictes (constructions interdites dans le périmètre immédiat).

Dans le périmètre rapproché, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être raccordées à un réseau d'égout et à un réseau d'eaux pluviales étanche.

## **II.C - Agriculture**

### **Les exploitations agricoles et les bâtiments d'élevage :**

La richesse agronomique des terres de la plaine, qui sont en outre en grande partie irriguées constitue un enjeu économique pour le maintien de l'activité agricole. Les sièges d'exploitation sont généralement localisés au cœur des espaces agricoles, d'autres dans ou, en périphérie de certains secteurs de l'agglomération. Pour certains sièges, la pérennité de l'exploitation est assurée, et nécessite que le développement de l'urbanisation soit compatible avec un fonctionnement viable de ces exploitations. Pour les bâtiments d'élevage en activité, il est nécessaire de préserver les abords de ces bâtiments de toute habitation nouvelle non agricole, de manière à ce



qu'il n'y ait pas conflit entre ces deux types d'occupation du sol, mais également à ce que l'habitat ne remette pas en cause l'extension future de ces structures agricoles.

A ce titre, la loi d'orientation agricole du 5 Janvier 2006 institue des règles de réciprocité autour des bâtiments d'élevage dans un périmètre variant de 50 à 100 mètres en fonction de la nature et de l'importance de l'élevage. Toute habitation nouvelle est interdite dans ce périmètre à l'exception de celle de l'agriculteur, et inversement tout bâtiment d'élevage soumis à cette législation doit s'implanter à cette distance minimum des habitations.

## **II.D – Risques naturels et technologiques**

### **Risques d'inondation de la Joyeuse :**

Le Nord-Est du territoire communal, et notamment la zone urbanisée, est soumis au risque d'inondation de la joyeuse. En effet, l'agglomération est la plus exposée au risque car traversée sur plus de 700 m par la Joyeuse qui s'écoule dans un cuvelage béton dimensionné pour évacuer les crues courantes mais pas les crues centenales.

La rivière a déjà fait l'objet de débordements dont le plus important date du 15 septembre 1968.

Afin de programmer les travaux nécessaires à la réduction des crues de la Joyeuse, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement de la rivière a fait réaliser en 1999 par GEOPLUS une étude d'inondabilité, qui identifie trois aléas : faible, moyen, fort, en fonction des vitesses d'écoulement et des hauteurs d'eau en crue centennale.

Les zones les plus vulnérables (habitations, bâtiments publics, routes) exposées à un aléa fort sont les suivantes :

- RD 152 (et habitations en bordure) à l'amont de la voie S.N.C.F.,
- chemin de la Joyeuse (et habitations en bordure) jusqu'au pont Joseph Pouzin, puis sur 300 m à l'amont du pont des Gontiers,
- cimetière.

Les zones vulnérables soumises à un aléa moyen sont :

- lotissement de Maniscey (en partie),
- quartier en rive gauche compris entre la Joyeuse et le canal de 250 m à l'amont du pont du Colombier jusqu'au pont Joseph Pouzin (plus 2 habitations situées à l'aval en rive gauche de celui-ci).

Dans ces zones, il s'agit de réduire, voire d'interdire toute construction nouvelle.

Dans les secteurs à aléa faible, les constructions sont soumises à des conditions spécifiques visant à réduire le risque. En amont et en aval, il conviendra d'éviter les occupations du sol qui auraient pour incidence d'aggraver les risques ou de réduire les capacités d'écoulement et d'expansion des crues.

### **Submersion des terrains en rive de l'Isère**

Les terrains situés en bordure immédiate de l'Isère peuvent faire l'objet d'une submersion et occupation temporaire liée à l'utilisation de l'énergie hydroélectrique. Ils font l'objet d'une servitude d'utilité publique.

### **Risques technologiques :**

Il existe plusieurs établissements classés dangereux sur la commune ou à proximité.

#### Usine F.B.F.C. :

L'usine F.B.F.C. implantée dans la zone industrielle de Romans et dont les risques potentiels sont de type nucléaire, entraîne des restrictions sur le territoire de SAINT-PAUL-LESROMANS en ce qui concerne les autorisations d'occupation du sol.

Certains ateliers de l'usine présentent des risques d'accidents nucléaires. Ces ateliers génèrent :

- Une zone de protection dans un rayon de 200 m où les constructions (d'habitation surtout) sont très strictement limitées,
- Une zone de mise en œuvre du Plan Particulier d'Intervention dans un rayon de 600 m où les constructions pouvant entraîner la concentration de personnes sont interdites.

### **Silos de la Coopérative Drômoise de Céréales**

La Coopérative Drômoise de Céréales comprend plusieurs silos de stockage de céréales de construction béton ou métallique qui sont des établissements classés dangereux.

Suite aux graves accidents survenus à Blaye en Gironde le 20 août 1997, un arrêté ministériel du 29 juillet 1998 a introduit de nouvelles dispositions concernant la prise en compte des risques aux abords de ce type d'installations.

En conséquence, la réglementation a édicté des zones de risques autour des installations concernées dans le but de réduire le nombre de personnes exposées aux risques : distance d'éloignement d'au moins 50 mètres dans laquelle il paraît souhaitable de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles constructions.

## **II.E- Installations spécifiques**

### **Carrières :**

Une carrière est en activité sur la commune.

• Carrière de la Société Drôme Granulats au lieu-dit « Le Sablon » autorisée par arrêté préfectoral du 18 juin 1993, et ayant fait l'objet d'une extension autorisée le 13 juillet 2001, pour une durée de 15 ans.

Remise en état et affectation ultérieure de ce site d'environ 12 ha (réaménagement agricole prévu) à intégrer dans les dispositions du P.L.U.

### **Impact des lignes E.D.F. haute tension**

La ligne 150 KV Pizançon – Saint Hilaire Beauvoir est répertoriée comme servitude (servitude I4) et traverse le territoire communal du d'ouest en Est, et surplombe notamment la partie nord-ouest de l'agglomération (secteur d'activités de la Verdière). Il est déconseillé de construire et d'habiter sous ce type d'infrastructure.

## **II.F – Patrimoine bâti**

### **Sites archéologiques**

Plusieurs sites de richesses archéologiques sont recensés par la D.R.A.C. sur la commune :

- Quartier des Mingauds : Villa gallo-romaine (200 ans avant J.C. à IV ème - V ème après J.C.). Portique avec bassin, 3 pièces mosaïquées sur l'aile nord du portique : 1964 : mosaïques (« saisons », « d'Orphée ») et « travaux d'Hercule » avec 6 emblema polychromes, classées M.H. comme objets mobiliers 8 mai

1978) dont les deux dernières sont déposées au musée de Valence. La parcelle 50, section WN, réserve archéologique, est propriété de la commune.

Céramique gallo-romaine estampillée.

Découverte fortuite d'époque gallo-romaine.

- Quartier de Bonnardel : Gisement gallo-romain.
- Chaussas : Vestiges médiévaux.
- Saint-Vérant : Vestiges gallo-romains et médiévaux. Mentions du XIe s. dans le Cartulaire de Romans.
- Les Ores : Tène III et époque gallo-romaine.

## **II. G- Infrastructures de transport**

### **Aérodrome de Saint Paul Lès Romans :**

La commune dispose, au Nord-Ouest du territoire, d'un aérodrome avec servitudes de dégagements approuvées par arrêté ministériel du 27 juillet 1975.

Cette servitude (périmètre de dégagement) doit être modifiée pour être adaptée à la configuration des infrastructures actuelles de l'aérodrome.

Dans ce périmètre, la hauteur des autorisations de constructions ne pourra être supérieure à celle définie par la future servitude. Accès sécurisé par le Nord.

### **La voie SNCF**

La voie ferrée Valence –Grenoble produit un « effet de coupure » entre l'agglomération et l'espace agricole de la partie septentrionale du territoire communal.

Mais l'impact le plus important est représenté par les nuisances sonores pour les espaces riverains de cette voie, même si cette voie n'est pas classée bruyante. Ainsi, l'implantation de nouvelles habitations en bordure immédiate de la voie ferrée est à éviter.

Des servitudes (T1) relatives au chemin de fer s'appliquent aux propriétés riveraines de la voie SNCF et imposent un recul minimum à respecter vis à vis de la voie, à toutes constructions, excavations, murs de clôture, dépôts de matières inflammables, plantations...

## **R.D. 6092 (ancienne Route Nationale 92 aujourd'hui déclassée en départementale) :**

### Zones de bruit:

La commune de Saint Paul les Romans, et notamment la partie nord de l'agglomération, est traversée d'Ouest en Est par la RD 6092, infrastructure de transports terrestres supportant un trafic important et classée en voie bruyante au titre de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Un zonage "bruit" a été délimité par un arrêté préfectoral du 2 mars 1999 dans lequel les constructions sont soumises à des prescriptions d'isolation acoustique.

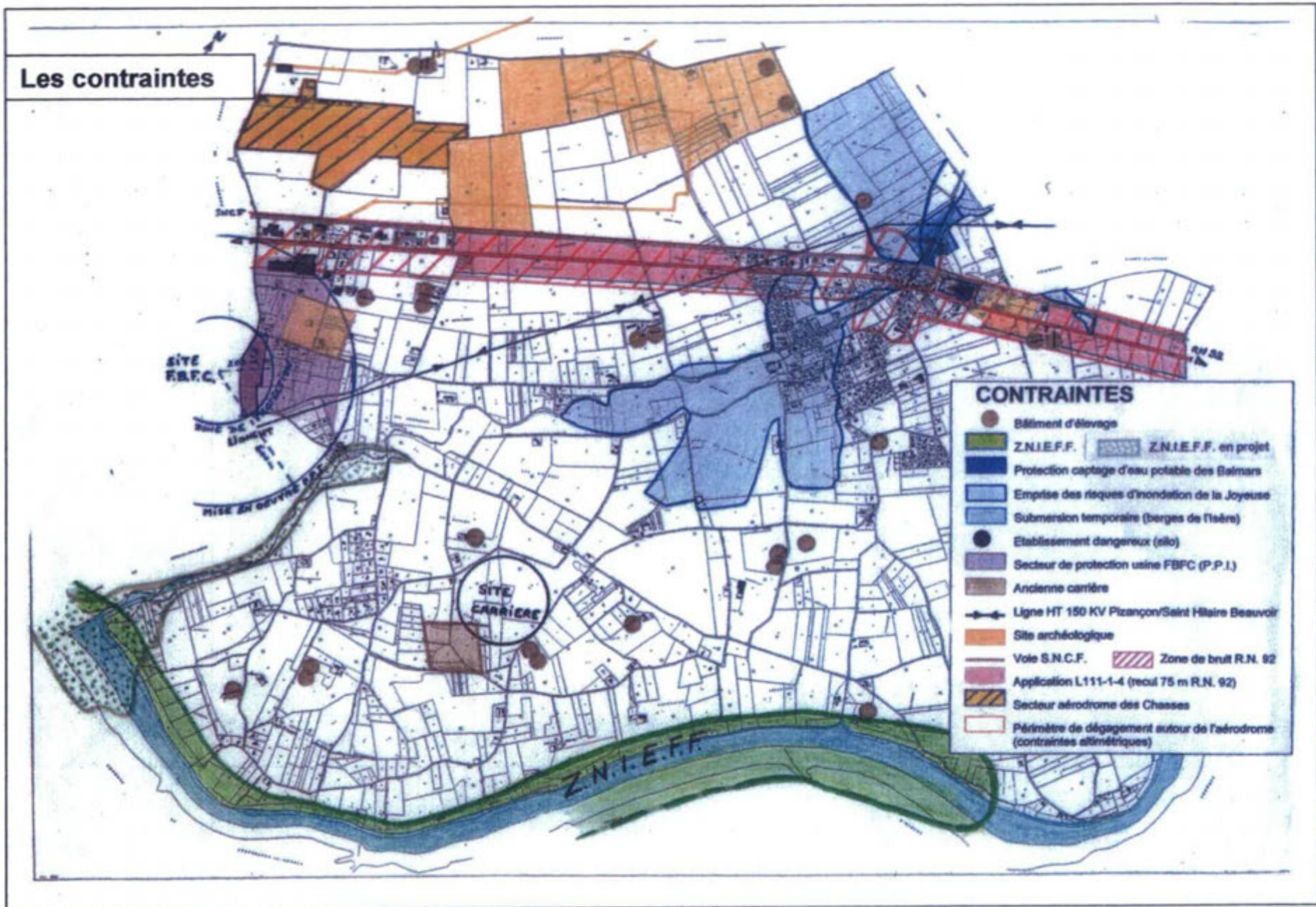
La largeur affectée par le bruit de part et d'autre de la voie est de 100 mètres (classement en catégorie 3, type de tissu ouvert) sauf dans la traversée du centre urbain ancien où la largeur affectée par le bruit de part et d'autre de la voie est portée à 250 mètres (classement en catégorie 2, profil en U) .

Les nuisances « bruit » sont à prendre en compte dans l'aménagement et l'organisation spatiale du développement de l'urbanisation, et constituent une contrainte importante vis à vis des zones d'habitat.

### **Application de l'article L 111-1-4 « loi Barnier »**

La R.D. 6092 est une infrastructure routière classée à grande circulation. Les terrains proches de cette infrastructure sont touchés par l'application de la Loi Barnier qui vise à améliorer la qualité urbaine des entrées de ville aux abords des grands axes de circulation. Elle impose l'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies en dehors des espaces urbanisés, si le P.L.U. ne prévoit pas de règles justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cette interdiction de construire ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, aux constructions existantes et aux constructions nécessaires aux infrastructures routières.

## Les contraintes



## **Les dispositions en matière d'assainissement et d'eau potable**

### **II. H - Assainissement**

#### **Eléments relatifs à l'assainissement**

##### **Equipements actuels d'assainissement collectif**

###### **Le réseau de transport**

L'ensemble des effluents de la commune transite dans un collecteur qui se raccorde au réseau existant de Romans sur Isère, et abouti à la station d'épuration intercommunale (travaux réalisés en 2004 -2005).

###### **Le réseau de collecte**

Le réseau d'assainissement collectif de ST PAUL LES ROMANS est de type unitaire (collecte des eaux usées et des eaux pluviales sur la même canalisation) pour le centre du village (habitat ancien). Il est en service depuis 1958.

La structure se décompose en trois branches principales dont les dimensions s'étagent du diamètre 200 mm au 400 mm.

Ces trois branches se rejoignent au lieu-dit « La Commanderie » pour ne former qu'une seule artère, dimensionnée en diamètre 500 mm, qui se développe sous le chemin communal jusqu'au lieu-dit « Bellevue ».

Les travaux d'assainissement les plus récents concernent les lotissements construits en périphérie du village :

- Les Petits Mats,
- Trièves,
- Le Maniscey
- Chantalouette
- Champfleuri.

Ils ont été réalisés en séparatif.

## **II. I - Eau potable**

### **Eléments relatifs au réseau d'adduction d'eau potable**

#### **1 – ALIMENTATION**

La commune de ST-PAUL-LES-ROMANS est alimentée par un réseau communal.

L'eau provient d'un puits situé au Nord de l'agglomération à proximité de la voie ferrée

GRENOBLE - VALENCE et de la RD 152 (Route de CHATILLON-ST-JEAN), en rive droite de la Joyeuse dans la nappe souterraine de la Plaine Romane. : le Puits des « Balmars » (forage profond) ; ce puits fait l'objet d'une servitude d'utilité publique : périmètre de protection ( c. f paragraphe contraintes). il existe un captage complémentaire (captage du Puits des Balmars), considéré comme vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et qui est conservé comme puits de secours.

L'eau est refoulée dans un réservoir surélevé qui dessert gravitairement le réseau.

#### **2-RESEAU**

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau.



La canalisation la plus importante est celle située le long de la RN 92 (diamètre 150) ; cette canalisation assure la desserte du lotissement industriel de St-Vérant.

La partie actuellement urbanisée de la commune (le bourg, le secteur autour de la Mairie et les extensions récentes) est desservie par une canalisation de diamètre 100 qui se prolonge dans la majorité des cas par une canalisation Ø 63

Globalement, la desserte est donc correctement assurée. Seuls deux points paraissent poser des problèmes :

- certaines bouches à incendie sont installées sur des réseaux de diamètre 63, ce qui devrait rendre aléatoire leur fonctionnement
- le secteur de la Gébelinière, dans lequel on retrouve plus d'une vingtaine de constructions, et qui n'est desservi que par une canalisation de diamètre 63.

## CHAPITRE IV . LES ENJEUX POUR LE PLU

## CHAPITRE IV . LES ENJEUX POUR LE PLU

### I. Le bilan du POS actuel

#### **Historique du Plan d'Occupation des Sols.**

La présente révision est la troisième du Plan Local d'Urbanisme : le POS a été approuvé le 05/12/79 ; puis révisé le 18/02/92, avec deux modifications : le 30/03/93 et 10/08/95 ; Une seconde révision est intervenue le 04/12/2001, avec une modification au 04/11/2003.

#### **Considérations générales**

Le POS de la commune de Saint Paul Les Romans organise un urbanisme qui, en « grande masse », définit des secteurs qui sont cohérents :

- les zones constructibles, urbanisées ou non, s'organisent autour de l'agglomération existante ; elles sont cependant peu homogènes et forment plus un ' assemblage ' de quartiers qu'un véritable secteur urbain.
- les secteurs agricoles et naturels sont assez homogènes : pas ou peu de mitage (seules deux zones NB assez « compactes » à l'Ouest de la commune), mais souvent en contact, voire en « confrontations » difficiles, avec les zones urbaines, et les limites de zones ainsi que le traitement des franges sont souvent flous

## Le POS en secteur aggloméré : c.f. cartes suivantes

### - Des contraintes fortes :

- une zone de bruit très étendue le long de la RN 92 ; cette zone s'élargit au Nord et au Sud du bourg centre, touchant particulièrement des secteurs d'habitat
- des secteurs d'inondabilité, le long de la Joyeuse, et très largement en débord de ses rives, rendant inconstructibles des secteurs pourtant situés au coeur de la zone agglomérée

### - Un développement urbain récent important mais « mono spécifique » et mal relié

- le potentiel de constructibilité est, à la date d'arrêt du PLU, quasiment utilisé :
- mais un développement urbain 'mono forme'
  - 93 % des résidences principales en habitat individuel pur
  - 21% de logements locatifs, et seulement 3.3% de locatif social
- ainsi que les quartiers nouveaux sont souvent mal reliés entre eux, mal reliés avec le tissu urbain existant et les services

### - Des secteurs non construits au sein de la zone agglomérée :

- **un secteur « stratégique »**, constructibles non encore construit : le secteur NAa, en bordure de la Joyeuse, est particulièrement sensible : en plein cœur de la zone agglomérée, entre les deux secteurs historiques du village : le bourg le long de la RN 92, et le secteur « mairie ». Ces parcelles ont fait l'objet, au cours de l'étude pour la révision du PLU, d'un examen et de propositions particulières qui a donné suite à un projet d'urbanisation prenant en compte un certain nombre de considérations en matière de politique habitat (programme locatif et accession groupée), urbaines (plan masse, voirie, cheminement piéton en bordure de Joyeuse, densité et forme

d'habitat,...), architecturales (parti architectural, hauteur des constructions,...), A la date d'arrêt du PLU, l'urbanisation de ce secteur est en cours.

- **des secteurs à construire** : divers secteurs NAa sont soit en cours de construction (Le Manicet), soit en projet ( ' Les Petits Mas', ' Trieve ')

- **un secteur d'urbanisation future à considérer** : le devenir du secteur NA 'du Château', à l'Est, coincé entre deux zones urbaines, dont la zone de loisir et d'équipement public dans sa frange Est, est à définir en particulier en ce qui concerne sa vocation.

- **une « enclave » agricole à enjeux**: le secteur NC, en plaine partie urbanisée, est un secteur, à l'évidence, en questionnement.

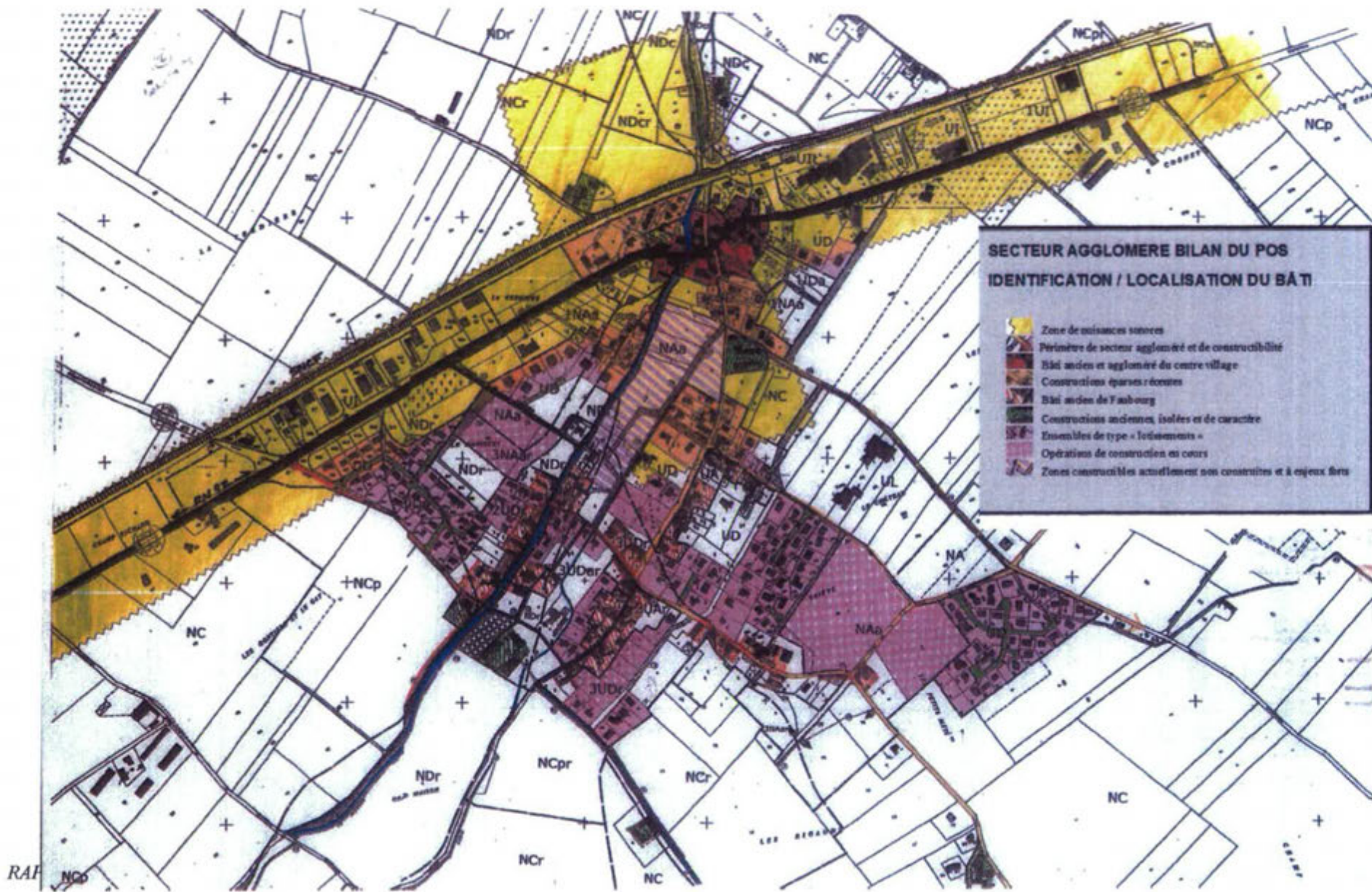
- **un espace boisé de qualité** : au Sud u bourg, un secteur planté de grands arbres, en lisière d'une propriété bâtie d'importance, et catégorié en espace boisé classé, est de premier intérêt du point de vue :paysager et urbain,

- **Des emplacements réservés nombreux** : ils ont pour vocation de créer un réseau de voiries structurant ; peu ont été réalisés et un des objectifs majeurs affiché par la municipalité est de rechercher un meilleur fonctionnement urbain au travers d'un maillage plus cohérent.










### **La zone d'activité**

- **Le secteur de Saint Vérand** : à l'Est de la commune, le POS permet l'urbanisation de ce secteur, en prenant en compte le risque technologique ; il prévoit également une zone d'urbanisation future dans les parties Est et Sud Est du périmètre promu à une vocation d'activité économique, ainsi que des emplacements réservés pour l'organisation générale de la zone. Le devenir de ce secteur est à considérer en partenariat avec la CCPR, en fonction des opportunités foncières et de la volonté de réalisation de la zone.





**SECTEUR AGGLOMERE BILAN DU POS**  
**IDENTIFICATION / LOCALISATION DU BÂTI**

-  Zone de nuisances sonores
-  Périphérie de secteur aggloméré et de constructibilité
-  Bâti ancien et aggloméré du centre village
-  Constructions éparées / écartes
-  Bâti ancien de Faubourg
-  Constructions anciennes, isolées et de caractère
-  Ensembles de type « lotissements »
-  Opérations de construction en cours
-  Zones constructibles actuellement non construites et à enjeux forts

RAF

## II. Les attentes de la commune pour l'élaboration du PLU

Les objectifs de la municipalité, tels que définis dans le cahier des charges pour la révision du PLU, peuvent de décliner ainsi :

**- Le développement de nouvelles zones d'habitat** : cet objectif se justifie par :

- la forte demande d'habitat exprimée sur la commune, située en première couronne et à quelques kilomètres de la commune centre de l'agglomération Romano – Péageoise.

- une rétention foncière forte dans les zones constructibles : lors de la prescription de la mise en révision du POS, de nombreux terrains réputés constructibles étaient gelés par leur propriétaires ;

- cette situation, à la date d'arrêt du PLU, n'est plus d'actualité puisque la quasi-totalité des terrains constructibles sur la commune est, soit construite, soit en cours de processus de construction

**- La réorientation du développement du village**

- en fonction des risques d'inondation ; risques importants répertoriés le long de la rivière 'La Joyeuse', au centre et à l'Ouest de la partie agglomérée,

- en corrélation avec les évolutions attendues du réseau collecteur d'assainissement : raccordement de l'ensemble du réseau à la station intercommunale d'épuration (Romans), par le biais de l'installation d'un réseau collecteur nouveau à l'Est et au Sud de la partie agglomérée. Les nouveaux espaces de développement doivent tenir compte de cette infrastructure.



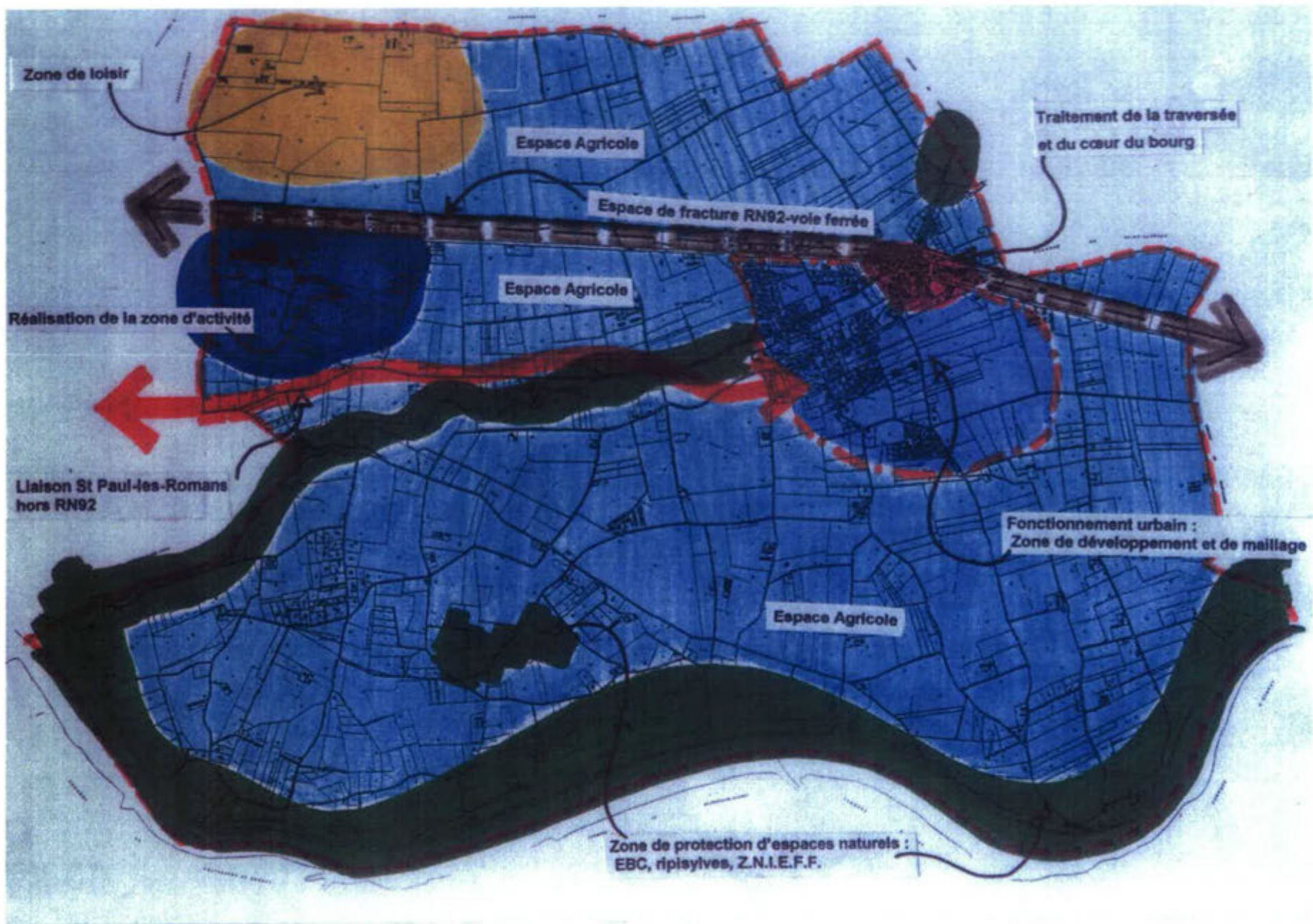
- **La nécessité de réaliser un schéma de voiries permettant d'assurer une meilleure cohérence de l'organisation urbaine** : au regard des opérations de lotissement récemment réalisées, et en évitant les échanges difficiles entre la commune de Saint Paul les Romans et Romans, par la route nationale.

- **La prise en compte des occupations du sol en zone agricole du POS (zone Nc)** : notamment la zone de loisirs 'des Chasses', à proximité de l'aérodrome.

### **III. Les politiques à mettre en œuvre et les territoires à enjeux**

#### Le PADD pour une politique globale

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose l'ensemble de la politique municipale dans les champs multiples de l'intervention publique. L'action sur le territoire, et directement traductible au travers du Plan Local d'Urbanisme, portera sur les espaces où les enjeux, discernés tout au long du diagnostic qui précède, trouveront leur prolongement.



Les grands enjeux pour le PLU, déjà explicités dans les pages ci-dessus, sont résumés dans la cartographie page précédente :

- en terme de développement de l'habitat : celui-ci se fera essentiellement autour du village actuel ; les principes de la loi SRU seront ainsi respectés. Quelques zones, très peu et de surfaces réduites, seront cependant dédiées à l'urbanisation à vocation d'habitat, à l'extérieur de la partie agglomérée. Ce thème trouvera également un prolongement dans les perspectives de transformation possibles de bâtiments anciens, désaffectés de leur vocation agricole, en milieu rural (perspective intéressante du point de vue de l'impact visuel sur le paysage)

- en terme de fonctionnement urbain : ce thème recouvre aussi bien les questions de circulation, internes à la partie agglomérée, et inter urbaines (relations avec la commune centre), et les équipements et services publics ( c.f.PADD et ci-dessus).

- sur le plan du développement de l'activité économique : ce thème trouvera bien sur son prolongement au sein du secteur de St Verran, mais aussi au sein de l'agglomération.

- la protection de l'activité agricole, et la mise en valeur des paysages s'y afférant, seront pris en compte, avec un accent particulier sur les secteurs d'approche du village et le traitement des 'franges' existantes et à venir,

- enfin, les préoccupations de protection des milieux naturels (grands paysages ou entités, ainsi que les éléments individualisés), trouveront leur concrétisation dans les zonages et règlements sur ces espaces ou éléments.

La politique municipale mise en œuvre au travers des dispositions du PLU ci après e exposées, exprime la prise en compte de ces enjeux territoriaux.

## **CHAPITRE V . LES DISPOSITIONS DU PLU**

### **I. Les dispositions réglementaires : limitations administratives à l'utilisation de l'espace**

L'emprise retenue pour les zones à bâtir (opérationnelles et destinées à une urbanisation à plus long terme) a été définie pour répondre aux besoins des perspectives du développement de l'urbanisation au cours des dix prochaines années, conformément aux orientations du P.A.D.D.

Sachant que la pression urbaine est importante, la délimitation des zones urbanisables (U, AUo et AU) vise à maîtriser le développement des constructions, en corrélation notamment avec l'existence et la programmation des équipements de viabilité. Développement à court terme ciblé sur les quartiers déjà équipés ou pouvant l'être rapidement (Les Rigauds par exemple au niveau de l'agglomération, La Gébelinière et autres quartiers dans la partie rurale du territoire, où l'aptitude des sols permet de mettre en place des dispositifs d'assainissement non collectif).

La vocation des zones UA, UD, AUo, même si l'affectation dominante est l'habitat, est de maintenir la mixité des fonctions urbaines : habitat, commerces, services, petites activités artisanales non nuisantes..., sont notamment admis dans l'ensemble de ces zones.

#### **Les zones Urbaines « U »**

Ces zones disposent de l'ensemble des équipements et peuvent être construites immédiatement.

#### **UA : Zone urbaine correspondant aux noyaux urbains anciens**

Cette zone s'étend sur deux parties de l'agglomération

- le noyau bâti ancien situé de part et d'autre de la route nationale regroupant commerces et services,
- le centre bourg autour de l'église, de la mairie, ainsi que le long des voies qui irriguent ces espaces à partir de la Joyeuse et de la R.D. 6092

Cette zone présente une forme urbaine à caractère plutôt dense, regroupant des constructions anciennes généralement implantées à l'alignement des voies et espaces publics, et en ordre continu.

Les dispositions de la zone UA, ont pour objectif de privilégier cette forme urbaine groupée et continue du bâti (implantation des constructions imposée à l'alignement et sur une au moins des limites séparatives) pour maintenir l'identité de cœur d'agglomération.

Dans la zone UA, sont interdites les constructions et occupations du sol qui peuvent être sources de nuisances ou qui sont incompatibles avec la fonction urbaine du centre bourg (activités pouvant être sources de nuisances pour le voisinage de l'habitat). Les constructions nécessaires au fonctionnement du centre urbain (équipements, activités commerciales, petit artisanat non nuisant, services...) sont autorisées.

Les conditions d'implantation des constructions imposent d'une manière générale, l'édification des constructions à l'alignement des voies et espaces publics, de façon à conserver la structure "urbaine" des rues du village. Des adaptations sont toutefois admises pour le bâti édifié en retrait de l'alignement, et pour les piscines.

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12 mètres sauf dans le cas d'aménagement et d'extension de bâtiments existants dépassant la hauteur limite (dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux).

Concernant la hauteur totale des clôtures à l'alignement des voies publiques, elle est limitée à 1,60 m. De plus, la hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies publiques ne doit pas dépasser 0,50 mètre, sauf en cas de réfection ou d'extension de murs de clôture existants.

#### **Secteur UAa des Rigauds faisant l'objet d'orientations d'aménagement particulières**

Les constructions qui se réaliseront dans ce secteur pourront se desservir à partir d'une voie à aménager telle que définie dans les orientations d'aménagement de ce quartier.

Dans le cadre de la modification N°1 le secteur UAa a été réduit et pour partie, reclassé en zone AU (parcelles non desservies par les équipements de viabilité).

**UD : quartier périphérique de développement urbain à dominante d'habitat (extension agglomération , hameaux)**

Cette zone correspond aux quartiers d'extension urbaine, à dominante d'habitat, souvent individuel, et où le bâti présente une forme urbaine « discontinue ». Ces quartiers sont localisés :

- soit au niveau de l'agglomération : Maniscey, Trieve, Les Petits Mats, opération de lotissement en cours au village en bordure de la Joyeuse,
- soit, au sein de l'espace agricole ou naturel de la plaine, à partir de petits pôles déjà bâtis (Les Routes, Le Grand Bois), ainsi qu'au niveau de hameaux constitués ou confortés par le développement de l'habitat résidentiel (La Gébelinière, Les Buissières).

C'est une zone urbanisable immédiatement, qui est desservie par l'ensemble des équipements (réseau viaire, eau, électricité, assainissement collectif ou possibilité de mettre en place des dispositifs d'assainissement autonome).

En fonction des caractéristiques des quartiers, des conditions environnementales, des dispositions relatives à l'assainissement (la zone UD générique étant raccordée au réseau d'assainissement collectif)..., quatre secteurs spécifiques ont été créés au sein de cette zone :

- Le secteur UDa comportant des bâtiments agricoles existants en activité. Il a été défini sur deux unités foncières agricoles implantées au cœur de l'agglomération, afin de ne pas geler l'évolution et pénaliser le devenir de ces exploitations. Dans ce secteur les nouvelles constructions à usage agricole ne présentant pas des nuisances vis à vis de l'habitat sont autorisées, ainsi que l'extension des constructions agricoles existantes. Dans le cadre de la modification N°1, une partie de l'un des secteurs UDa localisé dans le village n'ayant pas d'affectation agricole est reclassée en zone UA.
- Le secteur UDb, délimité sur les quartiers de La Gébelinière, du Grand bois, des Routes, dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit être d'au moins 2500 m<sup>2</sup> pour. Cette surface minimum va permettre la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur ; elle a pour objectif également de maintenir les composantes environnementales, c'est-à-dire préserver le caractère peu dense et boisé qui confère un intérêt paysager à ce secteur :

- ⇒ En limitant la division des unités parcellaires et la multiplication des constructions dans ces quartiers afin de maintenir des espaces libres autour des constructions de manière à ce qu'ils soient plantés ou végétalisés,
  - ⇒ En facilitant la mise en place ou le renforcement du maillage végétal autour des constructions, qui se traduit également par un réseau d'espaces boisés classés sur les documents graphiques.
- Le secteur UDc, situé en bordure de la R.D. 92N et en limite du cimetière : ce secteur, linéaire, très étroit, « coincé » entre de l'habitat existant et la route à grande circulation, présente des contraintes importantes : difficultés de désenclavement, de raccordement au réseau d'assainissement collectif, proximité immédiate des nuisances de la route départementale. Ces éléments ont conduit à limiter l'accueil de nouvelles habitations dans ce secteur où ne sont autorisées que les annexes aux habitations existantes.
  - Le secteur UDD des Bussières, ou un COS faible a été instauré, afin de préserver le caractère ouvert du paysage et les espaces boisés au Sud du secteur

Dans la zone UD, des indications portées sur les documents graphiques imposent un recul de 20 mètres aux constructions en façade de la R.D. 92N dans la continuité des prescriptions mises en place dans le P.O.S. (ancien secteur INAa du P.O.S.) en application de la loi Barnier.

En l'absence d'indication figurant sur les documents graphiques, les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies ou selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci. Dans le secteur UDc, ce recul est porté à 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 92N
- sur une au moins des limites séparatives, ou selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à ces limites.

La hauteur au faitage des constructions est limitée à :

- 11 mètres dans la zone UD générique
- 9 mètres dans le secteur UDb, qui touche les hameaux et les zones d'habitat hors agglomération.

Concernant les clôtures à l'alignement des voies publiques, les règles sont les mêmes que dans la zone UA, la commune souhaitant harmoniser la hauteur et l'aspect extérieur des clôtures dans l'ensemble des zones à dominante « habitat ».

## **UE : Zone urbaine à vocation d'accueil d'espaces et d'équipements d'intérêt collectif**

Cette zone s'étend à deux quartiers de l'agglomération :

- le quartier du Château qui comprend déjà des équipements collectifs (terrains de sport, école primaire...). Ces équipements sont appelés à se renforcer (délocalisation de l'école maternelle) et ce site a pour vocation de devenir un pôle d'équipements fédérateur d'une certaine centralité, à l'articulation du centre bourg et des futurs quartiers d'habitat des Grands Mats.
- Le quartier situé en bordure de la R.D. 92N intégrant l'actuelle salle des fêtes.

Cette zone a pour vocation l'accueil d'équipement d'intérêt collectif : extension des équipements existants ou création de nouveaux équipements, aménagement d'espaces ouverts au public. Les constructions d'habitat sont notamment interdites dans cette zone.

La hauteur au sommet des constructions, de par leur nature, est limitée à 13 mètres.

## **UI : Zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales**

**Elle correspond aux différents sites d'activités présents sur le territoire communal et qui sont tous localisés en bordure de la R.D. 92N, et touchés par l'application de la « Loi Barnier » :**

- Zone à dominante d'activités commerciales à Saint Vérant, incluant notamment un hypermarché.
- Zone à dominante industrielle et artisanale à l'entrée Est de l'agglomération, incluant notamment le silo de la Société Coopérative Agricole Drômoise de Céréales,
- Zone à dominante artisanale et commerciale de la Verrière côté ouest de l'agglomération. Elle a été étendue dans le cadre de la révision, intégrant un tènement foncier réservé au développement de l'habitat dans le précédent document d'urbanisme.



La zone UI est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement nécessaires au fonctionnement des activités (gardiennage), et sous réserve que l'habitation soit intégrée dans le volume du bâtiment d'activités.

La zone UI de Saint Vérant a été étendue dans sa partie sud (**secteur U1a**) qui dispose des équipements de viabilité nécessaires, mais où les conditions d'aménagement doivent être compatibles avec les « orientations d'aménagement » définies sur le quartier de Saint Vérant. Dans ce secteur U1a touché par le périmètre d'intervention instauré autour des ateliers de FBFC, les constructions à usage d'équipement collectif, d'hôtel ou de restaurant, de commerces, de services et, d'une manière générale tout établissement recevant du public, sont interdits.

**Un secteur U1b** est créé sur les secteurs de La Verdière et à l'entrée Est de l'agglomération, qui fait l'objet de dispositions spécifiques en application de la loi Barnier :

- accès unique à partir de la R.D. 92N,
- recul minimum de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la R.D. 92n sauf indications contraires portées au plan,
- hauteur limitée à 8 mètres pour les constructions en façade de la R.D. 92n au lieu de 15 mètres sur l'ensemble de la zone UI.

**Un secteur U1c** comportant des bâtiments agricoles existants en activité est créé sur le quartier de Saint Vérant dans le cadre de la modification N°1, il se substitue à l'ancien secteur 1AUoi et autorise l'extension des bâtiments agricoles existants, ainsi que les constructions à usage agricole autres que les bâtiments d'élevage.

Des dispositions spécifiques sont mises en place pour les clôtures à l'alignement des voies publiques : murs de hauteur limitée à 0,50 m ainsi que grille ou treillis pouvant être doublés d'une haie vive. Ces dispositions s'appliquent également à l'extension de la zone d'activités de Saint Vérant (classement en AUoi).

## **UL : Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités et d'hébergement de loisirs**

Cette zone située aux Chasses s'étend en limite de Romans et de Génissieux et englobe notamment un terrain de camping fermé à ce jour (Ville de Romans).

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

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 11 mètres, mais ces constructions doivent respecter, outre les dispositions de la servitude T5 de dégagement de l'aérodrome de SAINT-PAUL-LES-ROMANS, les contraintes de hauteur imposées par l'usage de la piste de l'aérodrome qui ne sont pas entièrement prises en compte dans le cadre de la servitude.

## **Les Zones à Urbaniser « AU »**

### **Les zones AU « fermées » (urbanisation ultérieure après modification ou révision du P.L.U.) :**

La zone à urbaniser présente aujourd'hui un caractère naturel, mais est destinée à recevoir ultérieurement des constructions (urbanisation future à plus long terme) lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Elle constitue une réserve potentielle pour le développement futur de l'urbanisation et permet de maîtriser et de gérer l'espace à urbaniser, qui pourra être « mis sur le marché » au fur et à mesure des besoins. L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme, s'il s'avère que les zones opérationnelles n'offrent plus suffisamment de capacité d'accueil et lorsque les équipements nécessaires peuvent être mis en place.

Deux types de zones AU « fermées » à Saint Paul lès Romans :

- La zone AU à vocation dominante d'habitat qui s'étend en périphérie Est de l'agglomération, au sud de la R.D. 92N. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée en grande partie par la réalisation du collecteur d'assainissement (cadre intercommunal), mais des aménagements autres seront également nécessaires : aménagement desserte de ce quartier et carrefour à partir de la R.D. 92N, maillage viaire interne... Des

« orientations d'aménagement » ont été précisées sur ce quartier dans un souci de cohérence par rapport au fonctionnement du tissu bâti environnant.

- La zone AU<sub>i</sub> à vocation d'activités économiques :

Elle correspond à l'extension sud-est de la zone d'activités de Saint Vérant, où dans ce secteur la capacité des équipements est insuffisante.

Dans la zone AU, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics.

**Les Zones AU « ouvertes » opérationnelle, en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone**

La zone AU<sub>o</sub> est une zone à urbaniser « opérationnelle » c'est à dire qui peut être urbanisable sans modifier le P.L.U., en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de ces zones, mais qui nécessite des aménagements complémentaires pour être urbanisables au niveau de la « parcelle à bâtir ».

Deux types de zones AU « ouvertes » à Saint Paul lès Romans :

- **La zone AU<sub>o</sub> à vocation dominante d'habitat :**

Cette zone constitue les extensions urbaines de l'agglomération, côté sud-ouest du centre bourg aux Rigauds et aux Petits Mats. Elle comprend :

- **La zone 1AU<sub>o</sub>** des Petits Mats qui peut accueillir des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de cette zone 1AU<sub>o</sub>.
- **La zone 2AU<sub>o</sub>** des Rigauds qui peut être ouverte à l'urbanisation et accueillir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

**Le quartier des Rigauds** a fait l'objet d'une étude « Approche environnementale de l'Urbanisme » qui a conduit à modifier les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et les orientations d'aménagement retenues sur ce quartier dans le cadre de la modification n°1.

• **La zone AUoi à vocation d'activités économiques :**

Cette zone constitue l'extension de la zone d'activités de Saint Vérant et a pour vocation dominante l'accueil d'activités de commerces et de services. Dans cette zone les installations et constructions projetées doivent se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur le quartier de Saint Vérant.

Le périmètre de la zone AUoi ainsi que les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et dans les orientations d'aménagement retenues sur ce quartier ont été modifiés dans le cadre de la modification n°1 pour intégrer un projet d'implantation commerciale sur l'ensemble de cette zone.

### **La Zone A : Zone agricole**

La zone A est la zone agricole à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, et du potentiel économique des terres agricoles. Elle s'étend sur les secteurs à fort enjeu agricole définis dans le cadre des orientations. Elle intègre les sièges d'exploitation en activité, les bâtiments agricoles et bâtiments d'élevage, les terres agricoles à protéger strictement en raison notamment de leur valeur agronomique.

La zone agricole comprend le secteur AP présentant un enjeu de protection par rapport à la mise en valeur des sites et paysages de la commune (entrées agglomération : ouvertures visuelles à partir de la R.D. 92N) .

Pour les constructions nouvelles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics, ainsi que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (habitat, bâtiments agricoles) sont autorisées.

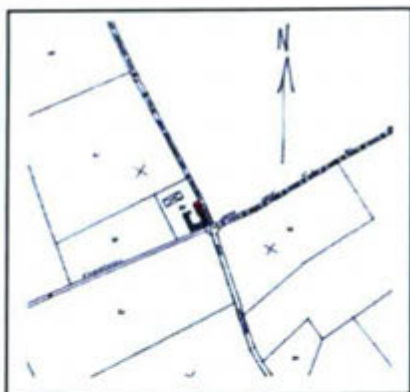
Dans le secteur AP, (protection « paysage »), toute construction nouvelle même agricole, est interdite à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (sous conditions)

Pour les constructions existantes, si l'affectation prévue est nécessaire à l'exploitation agricole, l'extension ou le changement d'affectation est autorisé.

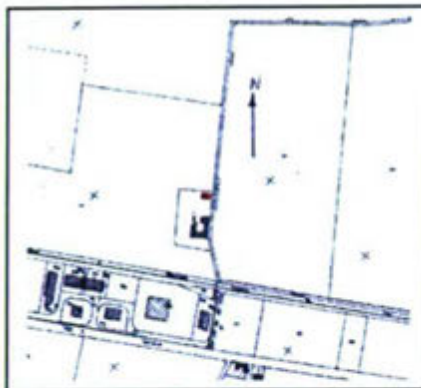
Dans la zone A, ont toutefois été identifiés des bâtiments agricoles qui ont perdu leur usage, mais qui présente un intérêt architectural ou patrimonial. Pour ces constructions le changement de destination à des fins d'habitation est autorisé à condition que le volume initial de la construction ne soit pas modifié après travaux.

Les bâtiments agricoles, identifiés en zone agricole, et pouvant faire l'objet d'un changement de destination

### 1 – Les Mingauds



### 2- Le Chasse



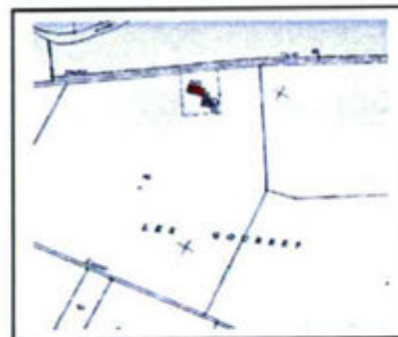
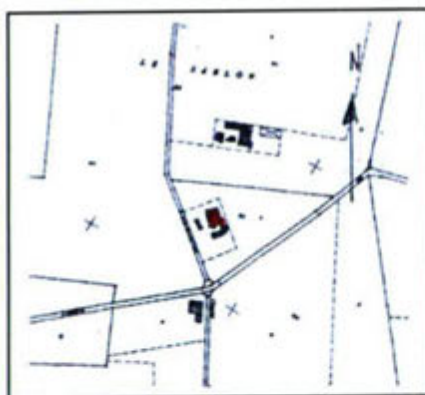
### 3 – Les Buisnières



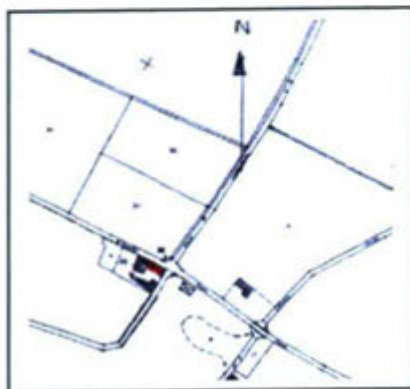


#### 4 – Le Sablon

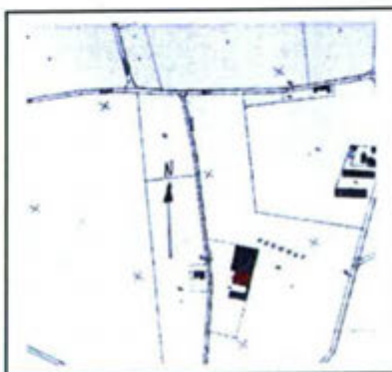
#### 5– Les Gourrey



## 6– Nord-Est carrière (Le Sablon)



## 7 – Veugnat



## 8- Les Essarts



## 9- Les Balmars BATIMENT SUPPRIME





## 12 – Champ Long



### Zone N : Zone naturelle

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de l'intérêt des paysages, de leur caractère d'espaces naturels : ripisylves de la Joyeuse, espace bocager en partie sud-ouest du territoire, berges de l'Isère (Z.N.I.E.F.F. )... Elle s'étend également sur des secteurs équipés ou non, où la vocation agricole de l'espace est moindre et où sont implantées des formes urbaines éparses (bâti traditionnel ou non) et qui n'ont plus de lien avec l'agriculture.

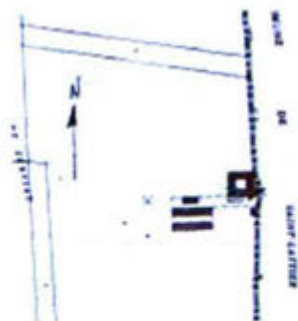
Dans ce dernier cas, les orientations retenues prévoient la possibilité d'étendre ou de transformer le bâti existant (limite de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.), mais excluent la possibilité de réaliser des constructions neuves à usage d'habitation.

Dans la zone A, la hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres au faîtage et celle des autres bâtiments (habitations notamment) à 10 mètres.

#### ~~40~~ Chapelay (Domaine Pouzin) BATIMENT SUPPRIME



#### ~~41~~ Genériat et Serviat BATIMENT SUPPRIME



agricole de l'espace est moindre et où sont implantées des formes urbaines éparses (bâti traditionnel ou non) et qui n'ont plus de lien avec l'agriculture.

Dans ce dernier cas, les orientations retenues prévoient la possibilité d'étendre ou de transformer le bâti existant (limite de 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.), mais excluent la possibilité de réaliser des constructions neuves à usage d'habitation.

A l'intérieur de cette zone N a été délimité le **secteur Na** correspondant à l'aménagement des pistes, aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ou toute construction nouvelle en dehors de ces ouvrages techniques est interdite.

Dans cette zone, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 mètres.

### **Dispositions générales :**

#### **Les secteurs à risques d'inondation sont réglementés par l'article 4 des dispositions générales et soumis aux prescriptions du PPRn de La Joyeuse (Servitudes d'utilité publique) :**

Les risques d'inondation liés aux débordements de la Joyeuse, sont représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques avec les deux types de risques : risques fort ou moyen (zone inconstructible) ou faible (zone constructible sous conditions). Cette trame a été mise à jour dans le cadre la modification N°1 pour intégrer le Plan de Prévention des Risques Naturels inondation (PPRn de La Joyeuse), approuvé le 6 Novembre 2007, Dans ces secteurs, qui touche des zones non construites, mais aussi des quartiers de l'agglomération déjà urbanisés, la réalisation de constructions, installations ou ouvrages, ainsi que les travaux sur les bâtiments existants et les changements de destination sont subordonnés aux dispositions réglementaires énoncées par le PPRn de La Joyeuse . Ainsi, les constructions nouvelles (habitations par exemple) ne seront autorisées que dans le secteur à risque d'inondation « faible » et avec des conditions bien spécifiques précisées par le PPRn figurant en annexe du P.L.U. (pièce 5 - Servitudes).

#### **Les secteurs à risques technologiques sont réglementés par l'article 5 des dispositions générales :**

Ces risques sont représentés par une trame spécifique sur les documents graphiques : trame différente pour secteur 1 et 2 (FBFC) et 3 (silo).

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

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

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

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

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

**Les secteurs à risques sanitaire ou environnemental sont réglementés par l'article 6 des dispositions générales :**

La commune a souhaité interdire toute construction sur l'emprise de l'ancienne carrière du Sablon, incompatible avec la nature des matériaux de remblais (risque de poser des problèmes d'ordre environnemental et de santé publique).

### **Les secteurs de carrières sont réglementés par l'article 7 des dispositions générales :**

Le site correspond à des carrières en cours d'exploitation ou autorisées (carrières de sables et graviers,) avec activités de concassage, criblage des matériaux, uniquement liées aux matériaux extraits sur le site. Ce site s'inscrit en zone naturelle et a été délimité de manière à maintenir une distance « tampon » vis à vis des habitations existantes.

### **Les éléments de paysage à protéger :**

Il s'agit d'arbres remarquables, soit isolés (tilleuls,...) ou en accompagnement du bâti, soit sous forme d'alignement structuré (alignement de platane le long de l'ex RD 92N), soit sous forme plus ou moins regroupée qui présentent un intérêt paysager. De manière à préserver ces éléments de végétation qui ont été identifiés sur les documents graphiques, tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **Les éléments du patrimoine bâti :**

Plusieurs éléments du patrimoine bâti ont été repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques. Ce sont soit des édifices particuliers, soit des ouvrages ou des éléments du petit patrimoine, qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial, témoins de la mémoire des lieux, mais parfois plus ou moins laissés à l'abandon (ancien canal, lavoirs...).

### **Les emplacements réservés**

La mise en œuvre de la politique d'aménagement et de développement des équipements et espaces publics s'exprime par la création de près d'une quarantaine d'emplacements réservés pour l'aménagement de voie, de

liaisons piétonnes, de carrefour, d'espaces publics, d'équipements collectifs..., ou pour des aménagements autres comme des aires de jeux, des espaces verts.

La liste et la destination des emplacements réservés sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

**La superficie des espaces boisés classés** : Elle s'élève à environ 50 hectares.

**Superficie des zones et capacité d'accueil des zones intégrant modification n° 1**

Zone	Localisation	Surface totale estimée en Hectare	Surface disponible estimée en hectare	Capacité nouvelle d'accueil théorique de la zone
UA	Le village	24,25		15 à 20 logements
UD		57.36		20 à 30 logements
Dont				
UDa		0.55		
UDb		15.03		
UDc		0.57		
UDd		5.12		
UE		7.05		
UL		16.95		

Dont UL		11.95		
Dont ULa		5		
UI		42.81		
Dont UI		28.88		
Dont Ula		9,66		
Dont Ulb		3.50		
Dont Ulc		0.77		
AU		11.28		120 à 300 logements
AUo		5.80		100 à 130 logements
Dont 2AUo « Les Rigauds »		5.10		90 à 110 logements
Dont 1AUo « Les Petits Mats »		0.70		
AUi		11.80		
AUoi		10,89	10,89	
A		859.90		
Dont A		703.68		
Dont AP		156.22		

N		296.12		
	Dont N		271.62	
	Dont Na		24.50	

Le PLU permettra la création de : - 135 à 180 logements neufs dans un avenir proche ( zones U, AUo)

- de 120 à 300 logements neufs supplémentaires à terme ( zones constructibles futures AU)
- 17 hectares de surfaces disponibles à vocation économiques (hors surfaces disponibles actuellement en UI)
- 12 hectares, à terme, à vocation économique

## **II. Prise en compte des servitudes d'utilité publique**

Les dispositions du P.L.U. sont compatibles avec les effets des différentes servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur le territoire communal et qui sont reportées sur les plans des servitudes contenus en annexes. Il s'agit des :

- Servitudes de passage des engins mécaniques d'entretien des cours d'eau non domaniaux : A4
- Servitudes de protection de captage d'eau potable et d'eau minérale : A S 1
- Servitudes de halage et de marchepied : EL 3
- Servitudes relatives à l'utilisation de l'énergie des marées, des lacs et des cours d'eau, en faveur des concessionnaires d'ouvrages déclarés d'utilité publique : I2
- Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques : I4



- Servitudes de protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat : P T 2
- Servitudes relatives aux Chemins de Fer : T1
- Servitudes de dégagement à proximité des aérodromes civils et militaires : T5
- Servitudes PM1 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles.

### **III . Justifications des dispositions du P.L. U**

#### **- Vis à vis des grands principes généraux des lois d'urbanisme et modalités retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement**

Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme applicables sur le territoire communal (notamment article L 121-1 du Code de l'Urbanisme ) :

##### **- Principe d'équilibre**

L'emprise concernée par les zones déjà bâties et à bâtir (zones urbaines, zones à urbaniser opérationnelles et destinées à une urbanisation à long terme) représente une superficie globale de 185 hectares, soit environ 12 % de la superficie totale du territoire communal (1577 ha). La plus grande partie de cette emprise est déjà bâtie. L'essentiel des extensions urbaines comprises au-delà de l'enveloppe déjà urbanisée aujourd'hui, est constitué par les zones AU et AUo dont la superficie s'élève à 36 hectares en matière d'habitat, et à 27 hectares en matière d'activités économiques, soit globalement 4 % de la superficie totale du territoire.

La superficie des espaces agricoles (zone A ) représente 840 ha, et la superficie des espaces naturels (zone N ) : 294 ha, soit respectivement 53 % et 18 % de la superficie du territoire.

Le principe d'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles et naturels apparaît respecté en terme « quantitatif ».

Concernant les secteurs de développement de l'urbanisation :

- la localisation et la superficie des zones urbanisables prévues au P.L.U., ne portent pas atteinte aux perspectives d'évolution et de développement des exploitations agricoles en place : extension en dehors des espaces proches de sièges d'exploitation ou de bâtiments d'élevage (à l'exception du village pour les exploitations déjà implantées dans le tissu bâti) et protection renforcée des grands tenements fonciers agricoles de la plaine présentant un fort enjeu paysager au niveau des entrées d'agglomération) par l'interdiction de toute construction nouvelle même agricole (secteur AP).

Ces dispositions apparaissent compatibles avec la loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999.

- les dispositions du P.L.U. vont dans le sens du maintien de la protection des boisements et des espaces naturels à valeur écologique et paysagère intégrant en zone naturelle, en secteur AP, ou en espaces boisés classés..., les rives de l'Isère, le vallon de la Joyeuse, les entités boisées importantes ou bocagères...
- le développement urbain respecte le principe d'équilibre par rapport aux capacités d'investissement de la commune, qui s'engage dans un « développement programmé » de ses zones d'extension urbaine, en liaison avec la programmation de ses équipements (infrastructure notamment par rapport à l'assainissement, équipements solaires..).
- **Diversité des fonctions urbaines et gestion économe de l'espace:**

Les dispositions relatives aux zones opérationnelles pour l'habitat apparaissent cohérentes pour garantir une croissance soutenue mais modérée de la population actuelle de l'ordre de 1 à 1,5 % par an et assurer les besoins futurs en habitat, en rapport avec la capacité d'accueil en constructions neuves des zones opérationnelles à court terme (150 à 200 logements), ou à moyen et long terme (250 à 300 logements), compte tenu des phénomènes de rétention foncière qui peuvent s'exercer sur certains terrains.

Les capacités d'accueil en espaces d'activités économiques sont également suffisantes pour satisfaire les besoins d'extension des entreprises locales implantées sur l'agglomération, et s'inscrivent dans la cohérence de la politique de développement à court et à long terme, initiée dans le cadre intercommunal du Pays de Romans, notamment sur le site de Saint Vérant.

La diversité des fonctions urbaines s'exprime également par les règles des zones urbaines (UA, UD) et AUo qui visent à maintenir le tissu commercial, les services et le petit artisanat non nuisant au sein même des quartiers d'habitat. Par ailleurs la politique de renforcement des équipements collectifs, scolaires, culturels, sportifs...à l'articulation du centre ancien et des futurs quartiers d'habitat va dans le sens de la diversité des fonctions urbaines au cœur de l'agglomération.

### **Modalités retenues pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement :**

⇒ **Protection des milieux naturels :**

#### **. Protection des ressources et de la qualité de l'eau : politique générale en matière d'assainissement**

Afin de réduire les effets négatifs du développement de l'urbanisation sur l'environnement et de mieux connaître la capacité d'épuration des sols, la commune a fait réaliser un Schéma Général d'Assainissement qui fixe les orientations à retenir en matière d'assainissement collectif et autonome dans le cadre de l'application de la loi sur l'Eau. La mise en œuvre de ces dispositions permettra d'améliorer la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines. Le zonage assainissement définit la programmation des zones qui seront raccordées à l'assainissement collectif et les secteurs non raccordables à l'assainissement collectif. Les dispositions du P.L.U. ont été mises en cohérence avec les données et la programmation de l'assainissement.

Sur la base de ce document, la commune s'engage sur un programme d'extension des réseaux au niveau de l'agglomération et du quartier de Saint-Vérant pour raccorder les quartiers non desservis et les extensions des zones urbaines ou à urbaniser opérationnelles, et sur un programme d'extension à plus long terme pour le raccordement des zones AU (gros collecteur pour le secteur des Grands Mats par exemple).

Dans les secteurs UDb où le raccordement au réseau d'assainissement collectif n'est pas envisagé, la nature des sols se révèle apte à la mise en place de dispositifs d'assainissement autonome « classiques » (bonne aptitude des sols). Des filières « assainissement non collectif » adaptées à la nature des sols seront donc obligatoirement mises en place pour toute construction rejetant des eaux usées.

La réalisation de nouvelles constructions dans le cadre des zones urbaines ou à urbaniser n'aura donc pas pour effet de pénaliser les milieux naturels récepteurs.

#### **. Protection de la richesse des espaces naturels, des sites et des paysages naturels**

D'une manière générale, l'extension de l'urbanisation a été contenue à proximité de l'urbanisation actuelle, elle s'intègre dans un développement harmonieux et cohérent de l'agglomération, et des hameaux, sans remettre en cause les zones agricoles ou les zones protégées au titre de la protection des sites et des paysages ; au hameau des Bussières, un COS faible a été appliqué, afin de respecter le caractère ouvert du paysage, et les espaces boisés au Sud.

La protection des grands espaces agricoles est maintenue.

Les dispositions retenues vont dans le sens du maintien de la protection des boisements et des espaces naturels à valeur écologique et paysagère : zones humides et à valeur écologique, espaces boisés...et visent à préserver la qualité des sites et des paysages :

- Zone Naturelle « N » englobant la globalité des espaces répertoriés en Z.N.I.E.F.F (berges de l'Isère, site de confluence avec la Joyeuse) à l'exception de la zone UDb des Routes et d'une exploitation existante au niveau du site de confluence Joyeuse-Isère qui conserve une vocation agricole.
- Secteur Ap identifié, interdisant les constructions nouvelles même agricoles, le long de la vallée de la Joyeuse, et sur les grands espaces agricoles s'étendant de part et d'autres des entrées Est et Ouest de l'agglomération dans un souci de protection de ces espaces à forte sensibilité paysagère, qui conservent néanmoins une affectation à dominante agricole ;
- Espaces boisés classés à conserver ou à renforcer en bordure de l'Isère ou de la Joyeuse mais aussi pour renforcer le maillage végétal dans la plaine ou pour maintenir le caractère bocager côté ouest du territoire notamment au niveau des constructions du secteur bâti de la Gébelinière.

#### **Prise en compte de la Loi Barnier : VOIR pièce N°7**

## **- Au regard des objectifs du PLU en matière de politique habitat**

- adéquation des objectifs population – habitat, avec la politique territoriale mise en œuvre sur la commune, au travers du PLU
- cohérence entre les objectifs nationaux, le PLH intercommunal, et la politique communale mise en œuvre

Le taux de croissance retenu pour les 10-15 années à venir est relativement élevé (de 1 à 1,5% /an), si on le compare au taux constaté lors de la dernière décennie (0.8%). Il est néanmoins basé sur le constat de la forte augmentation du nombre des logements récemment construits, des nombreux projets de construction en cours, et qui correspondent à la forte demande d'habitat sur la commune entraînant une pression foncière très forte. Ce taux de croissance démographique est en cohérence avec les objectifs annoncés dans le cadre de la démarche de PLH , qui affiche ' à l'horizon 2015 un taux de croissance élevé, supérieur à 1% par an, pour renouer avec un développement résidentiel et démographique visant à soutenir le développement économique ».

Les capacités d'accueil dégagée par le PLU, surfaces de terrains destinées au développement urbain à moyen et long terme, sont importantes : elles sont de 250 à 300 logements à l'horizon 2015-2020 ce qui est en cohérence avec les objectifs ambitieux annoncés dans le PLH. Ces secteurs de développement sont dans la grande majorité, situés en continuité des espaces actuellement urbanisés : tissu ancien ou lotissements récents, et tendront ainsi à préserver les paysages (axe d'orientation du PLH). Sur trois secteurs, dont deux consacrés au résidentiel, des orientations particulières d'aménagement sont inscrites dans le PLU ; elles tendent à traduire une recherche de structuration du tissu urbain, et une diversité des formes urbaines et architecturales, à l'inverse des modes de développement mono spécifiques trop pratiquée ces dernières années. Cette démarche est également en cohérence avec les objectifs annoncés

du PLH. La programmation différée d'une partie de ces zones (zone AU), permettra d'assurer un développement mesuré, réfléchi, et en cohérence avec la construction des équipements d'infrastructure, et de superstructure, nécessaires

En accompagnement, la commune prévoit et anticipe le développement de l'offre de services, en lien avec ce développement démographique : des secteurs spécifiques sont définis, au cours du tissu urbain actuel et à venir, pour recevoir des équipements scolaires, culturels, sportifs,...avec des emplacements réservés prévus à cet effet. C'est également un des axes de la politique recherchée au sein du PLH.

Le présence de logements sociaux sur la commune, si elle est insuffisante aujourd'hui ( rappel : 28 logements locatifs publics soit 5,4% du parc de résidence principales en 1999(519 au total), et 8,5% en rajoutant les logements conventionnés sur la commune), il faut considérer les opérations qui sont en cours de montage, à la date d'arrêt du PLU, pour une trentaine de logements sociaux : opération en plein cœur du tissu urbain, ayant fait l'objet d'une étude particulière lors de la première phase de l'étude PLU. Ceci va quasiment doubler le parc de logements locatifs public sur la commune à très court terme.

Ces évolutions à venir vont dans le sens des législations nationales ; elles sont également en cohérence avec les objectifs explicités dans la démarche de PLH en cours : forte progression de la production de logements sociaux en première couronne.

**DEPARTEMENT DE LA DROME**

**COMMUNE DE SAINT PAUL LES ROMANS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE N° 4.3  
REGLEMENT**

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

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

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

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

# SOMMAIRE

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

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





# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

---

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

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

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

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

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

Sur les documents graphiques figurent en outre :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 10 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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

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

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

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

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

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



# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### ZONE UA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **3.1. Accès :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1. Eau potable :

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

#### 4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

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

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

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

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

- **Eaux usées**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### 4.3. Electricité :

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

#### 4.4. Téléphone :

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

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

Non réglementée.

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

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

Toutefois :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Matériaux et couleurs :**

Sont interdits :

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

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

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

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

#### **Clôtures :**

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

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

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

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

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

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

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

**Dans le secteur UAa :**

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

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

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

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

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

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

**Dans le secteur UAa :**

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

## ZONE UD

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

Cette zone comprend :

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

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

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

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

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

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

- 1- Dans l'ensemble de la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions à usage agricole, autres que celles admises dans le secteur UDa, et dans les conditions définies à l'article UD2.
  - Les constructions à usage industriel,
  - Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UD2
  - Les entrepôts commerciaux, autres que ceux liés à une activité commerciale de proximité, implantée dans la zone UD,
  - Les carrières
  - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
  - Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
  - Les antennes de radio télécommunication,
  - Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
  - Les installations classées autres que celles définies dans les conditions précisées à l'article UD2
- ~~Les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, de bureaux, de commerces et de services, dans les secteurs délimités sur les documents graphiques et comportant des risques technologiques~~

Supprimé

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

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

## **2- RAPPEL :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1. Accès :**

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

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

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

### 3.2. Voirie :

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

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

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

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

### 4.1. Eau potable :

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

### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

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

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

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

- Eaux usées

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

#### En dehors du secteur UDb :

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

#### Dans le secteur UDb :

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

### 4.3. Electricité :

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

### 4.4. Téléphone :

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

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

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

Dans le secteur UDb, la surface minimum des terrains constructibles doit être d'au moins 2500 m2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée

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

Non réglementée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Toitures :**

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ZONE UE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **RAPPEL :**

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

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

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

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

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

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

##### **3.1. Accès :**

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

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

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

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

### 3.2. Voirie :

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

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

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

### 4.1. Eau potable :

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

### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

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

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

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

- Eaux usées

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

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

### 4.3. Electricité :

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

### 4.4. Téléphone :

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

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

Non réglementée

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée

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

Non réglementée.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Toitures :**

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

## ZONE UI

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

Cette zone comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Dans le secteur UIb :**

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

**Dans le secteur UIc :**

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

**3- RAPPEL**

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

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

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

### 3.1. Accès :

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

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

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

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

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

#### Dans le secteur UIa :

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

#### Dans le secteur UIb :

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

### 3.2. Voirie :

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

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

#### Dans le secteur UIa :

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

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

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

### 4.1. Eau potable :

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

### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

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

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

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

- Eaux usées



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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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

#### 4.3. Electricité :

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

#### 4.4. Téléphone :

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

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

Non réglementée.

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

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

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

#### Dans le secteur UIb :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

Dans le secteur U1a :

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

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

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

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

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

**Dans le secteur U1b :**

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

**Clôtures :**

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

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

**Dans le secteur U1a :**

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

**Abords constructions :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

## ZONE UL

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

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

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

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

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

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

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

**Dans le secteur ULa :**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1. Accès :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Eaux pluviales

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

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

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

- Eaux usées

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

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

#### **4.3. Electricité :**

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

#### **4.4. Téléphone :**

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

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

Non réglementée

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée

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

Non réglementée.

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

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Non réglementé.



# TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## ZONE AU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. RAPPEL**

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

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

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

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

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

- **Eaux usées**

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

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

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

##### **4.3. Electricité :**

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

##### **4.4. Téléphone :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée

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

Non réglementée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

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

Non réglementé.

# ZONE AUi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques, ne doivent pas dénaturer le caractère des lieux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des ouvrages techniques liés à la vocation de la zone et, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- La restauration, l'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone. Lorsqu'il s'agit d'une habitation existante, la surface hors œuvre nette après travaux est limitée à 250 m<sup>2</sup>,

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

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

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

#### **3.1. Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Eaux pluviales

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

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

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

- Eaux usées



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

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

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

#### 4.3. Electricité :

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

#### 4.4. Téléphone :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée

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

Non réglementée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Clôtures :**

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

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

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

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

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

D'une façon générale, les espaces libres seront traités de façon à donner un aspect agréable et à permettre l'intégration de la zone dans son environnement.  
L'espace compris entre l'alignement et le recul imposé aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

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

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

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

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

Non réglementé.

# ZONE AUo

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

Elle comprend :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**doivent respecter les conditions suivantes :**

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

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

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

#### **3.1. Accès :**

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

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

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

### 3.2. Voirie :

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

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

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

### 4.1. Eau potable :

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

### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

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

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

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

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

- Eaux usées

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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

### 4.3. Electricité :

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

### 4.4. Téléphone :

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

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

Non réglementée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée

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

Non réglementée

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Matériaux :**

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

Sont interdits :

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

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

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

#### **Clôtures :**

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

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

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

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

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

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

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

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



**Dans la zone 2AUo :**

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

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

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

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

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

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

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

**Dans la zone AUo des Rigauds :**

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

# ZONE AUoi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

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

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

#### 3.2. Voirie :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Eaux pluviales**

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

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

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

- **Eaux usées**

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

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

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

##### **4.3. Electricité :**

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

##### **4.4. Téléphone :**

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

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

Non réglementée

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée

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

Non réglementée.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Clôtures :**

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

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

### **Abords des constructions :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.



# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

### ZONE A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3- RAPPEL :**

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

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



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

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

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

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

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

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

#### **3.1. Accès :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

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

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

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

- Eaux usées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

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

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

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

Toutefois :

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.



# TITRE V

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

---

### ZONE N

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**1- Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans le secteur Na, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités

- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières, les constructions et installations classées ou non, liées à l'exploitation ou au traitement des matériaux, lorsqu'elles sont situées en dehors des espaces délimités par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière sur les documents graphiques,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les équipements collectifs,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article N2.
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne,
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante.
- Les antennes de radio télécommunication.

## **2 – RAPPEL :**

### **2-1 Secteurs à risques technologiques**

Dans le secteur 1 correspondant à la zone de protection de 200 mètres autour des installations à risques F.B.F.C, toute construction nouvelle (à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics), ainsi que tout changement de destination de bâtiments existants à des fins d'habitat ou d'accueil du public sont interdits.

Dans le secteur 2 correspondant au périmètre de 600 mètres, les établissements recevant du public, ainsi que les constructions, installations, ou changements de destination susceptibles d'augmenter de façon significative la densité de population dans ce secteur sont interdits.

### **2-2 Secteurs à risques d'ordre sanitaire ou environnemental :**

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1. Sont autorisées dans la zone N, en dehors du secteur Na, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les piscines et les annexes (abris de jardin, garage...) d'une surface hors œuvre de 50 m2 maximum et à condition qu'elles soient liées aux habitations existantes, et qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation.
- L'extension d'une habitation existante, à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m2.
- Le changement de destination d'une construction existante (à l'exception des constructions existantes à ossature légère, des constructions métalliques ou pouvant présenter des risques sanitaires, des hangars ouverts) à des fins d'habitation, à condition que la surface hors œuvre nette de l'habitation après travaux ne dépasse pas 250 m2.

**2- Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans le secteur Na, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**

- Les constructions ou installations y compris classées, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux,
- Les installations, travaux divers et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome.

### **3- RAPPEL**

#### **3- 1- Risques technologiques**

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés à condition que :

- la S.H.O.N. créée après travaux soit limitée à 20 m<sup>2</sup> dans le secteur 1,
- la S.H.O.N. totale de l'habitation après travaux ne dépasse pas 180 m<sup>2</sup> dans le secteur 2.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **3.1. Accès :**

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **3.2. Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **4.2. Assainissement :**

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales pour les fonds inférieurs (article 640 -641 du Code Civil).

Les eaux de toitures considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage non potable ou, infiltrées directement dans le sol ou, rejetées dans les exutoires naturels.

Les eaux pluviales pouvant être polluées par les activités humaines (eaux pluviales issues des aires de stationnement aménagées) doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou, avant d'être résorbées sur le terrain ou d'être rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs... ).

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de raccordement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif



d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront respecter les marges de recul définies au plan.

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

Pour les terrains riverains de la voie ferrée, les constructions non liées à l'exploitation de la voie ferrée devront s'implanter selon un recul minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux piscines, qui peuvent être édifiées selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.
- aux ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) qui pourront être implantés entre la limite séparative et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'installations à caractère technique, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Toutefois :

Aux abords de l'aérodrome de SAINT-PAUL-LES-ROMANS, la hauteur de toutes les constructions, y compris les installations techniques devra respecter les limites indiquées par les cotes altimétriques NGF mentionnées sur le croquis figurant au Titre VI « Annexe » du présent règlement. Pour les ouvrages filiformes (pylônes, cheminées d'usines, candélabres...), ces altitudes sont à diminuer de 20 mètres.

A l'alignement des voies publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Lorsqu'il s'agit d'un mur de soubassement surmonté d'une grille, la hauteur de ce mur est limitée à 0,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection ou à la reconstruction de murs de clôture existants dépassant cette hauteur.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et les clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ainsi que l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, et des paysages naturels ou bâtis.

Le sens du faîtage principal des constructions sera de préférence parallèle à la voie.

En terrain plat et en dehors des secteurs soumis à des risques d'inondation, tous travaux de terrassement (apport ou évacuation de terre) autres que ceux nécessaires aux fondations de la construction, et notamment la constitution de buttes artificielles, sont interdits.

### **Toitures :**

En façade des voies, les toitures « terrasse » sont interdites.

La pente des toitures sera au maximum de 40 %. Les toitures auront l'aspect et la couleur des tuiles en terre cuite.

### **Matériaux et couleurs des façades et des clôtures:**

Sont interdits :

- L'emploi de couleurs tranchant sur l'environnement
- L'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..).

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant, en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les murs de clôture existants en pierre ou en galets seront reconstruits avec les mêmes matériaux, et selon l'aspect du mur d'origine.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, en évitant les haies monospécifiques en limite des parcelles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ( C.O.S.)**

Non réglementé.



**TITRE VI : ANNEXE**  
**CONTRAINTES RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**  
**AUX ABORDS DE L'AERODROME DES CHASSES**

Croquis illustrant les effets des contraintes de la piste de l'aérodrome de SAINT- PAUL- LES- ROMANS sur la hauteur des constructions situées dans les zones UL, ULa, UI, A, N et Na aux abords de cet aérodrome  
(les altitudes sont exprimées en NGF).