
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Allan.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- Les articles R 111.2, R 111-3.2, R 111 4, R 111-14-2, R 111-15,R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à leur salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal.(alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles 23, rue Roger Radison 69 322 LYON Tel. (7) 825 79 16.)

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.



L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n.76-628 du 10 JUILLET 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22".

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 - La loi n° 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral du 22 mars 1999 a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.



Article 3 – Division du territoire des zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur le plan de zonage par les appellations suivantes :

Zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U"

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :

- **le secteur Ua**, qui correspond aux parties du tissu urbain les plus anciennes, en grande partie construites et occupées par des bâtiments qui présentent pour la plupart un fort intérêt architectural et patrimonial.
- **les sous-secteurs U1 et Ua1** non desservis par le réseau public d'égout, à assainissement autonome. **Le sous secteur U1a**, en assainissement non collectif, ou l'aptitude médiocre des sols impose une densité faible des constructions.

La zone **Ui** correspond à une zone d'activités artisanales de faible emprise. On distingue également la zone **US**, qui correspond à l'aire de service de l'autoroute A7.

Les zones à urbaniser dites "zones AU"

Les zones AU

Elles correspondent aux zones ayant une vocation d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Leurs conditions d'urbanisation seront donc définies par une étude spécifique qui fera l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

Les zones AUb

Dans ces zones urbanisables. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chaque zone, ou auront à court terme cette capacité suffisante. Les constructions y sont autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement.

La zone AUi

Il s'agit d'une petite zone à vocation d'activités artisanales, insuffisamment équipée, urbanisable après modification du P.L.U.

Zones Agricoles :

Les zones agricoles dites "zones A".

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, le changement de destination de certaines constructions existantes, sont seuls autorisées.



Zones Naturelles :

Les zones naturelles dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les zones N regroupent aussi des espaces bâtis où les études ont montré que par leur situation et/ou leur niveau d'équipement, ils ne constituaient pas des secteurs pertinents pour y poursuivre un développement de l'urbanisation.

On distingue :

Le secteur Nv : il correspond au vieux village en ruines.

Le Plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts,
- Les Espaces Boisés Classés à préserver (EBC), au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Article 4 – Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Bâtiments sinistrés :

En toutes zones, par exception le cas échéant aux dispositions du règlement de la zone qui en interdiraient la réédification, la reconstruction des bâtiments sinistrés, dans le volume ancien et sans changement de destination, est autorisée.



Article 6 – Définitions pour l'application des titres II et III du présent règlement

6.1 Annexes

- Pour l'application des dispositions des titres II, III, IV et V du présent règlement, sont tenues pour des annexes les constructions dont la destination est du domaine fonctionnel de la construction déjà en place ou faisant partie du même projet.

6.2 Clôtures et libre circulation des piétons admise par les usages locaux

Une clôture est un ensemble d'ouvrages par lequel est ou peut être clos un héritage. L'article 647 du Code Civil disposant : "Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf exception portée en article 682", les clôtures ne sauraient être légalement interdites ou autorisées par un P.L.U. ou un règlement de lotissement.

Il convient cependant de préciser qu'en application du 1^{ier} alinéa de l'article L 441.3 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

6.3. Emprise au sol des constructions et implantation des constructions souterraines par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives ou sur une même propriété

Les dispositions des articles 6, 7, 8 et 9 des différents règlements de zones ne sont pas applicables aux constructions et ouvrages en souterrain.

Le caractère souterrain s'apprécie par rapport au sol riverain immédiat des constructions ou ouvrages concernés une fois les travaux achevés.

6.5. Places de stationnement à réaliser à l'appui des programmes projetés

Extrait de l'article L421-3 du code de l'urbanisme

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue aux articles 12 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

Article 7 – Risques naturels :

Des parties du territoire communal sont soumises à trois types de risques :

- Le risque d'inondation (en zones Ua, U, A et N)
- Le risque d'inondation par accumulation d'eaux pluviales (en zones UA, U et A)
- Le risque de glissement de terrain (en zone N)

Dans ces parties du territoire, les occupations du sol sont soumises à des règles spécifiques, destinées à la prise en compte des risques naturels.



ZONE US

Cette zone correspond à l'emprise de l'autoroute A7 et des aires de services qui en dépendent. Elle est destinée à recevoir les constructions et installations concourant au fonctionnement du service public de l'autoroute.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Us 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des occupations du sol définies à l'article Us2, les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article Us 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions ou installations classées ou non, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des lieux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, les aires de stationnement sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation de l'autoroute,
- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'autoroute et de l'aire de service « Montélimar », y compris les constructions à usage de commerces et de services.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article Us 3 – conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction le nécessitant doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.



Article Us 4 – desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable :

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

Assainissement :

– **Eaux pluviales :**

– Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. Les eaux de voirie devront être déshuilées avant tout rejet. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette dans les conditions matérielles permettant d'éviter ces nuisances, ou si l'infiltration sur place est de nature à altérer la stabilité des sols, les eaux pluviales seront rejetées dans les fossés et bordures de voies prévus à cet effet, (sous réserve de l'accord du gestionnaire).

– **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 à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Article Us 5 – superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article Us 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

Toutefois :

- la réfection et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisée, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.



Article Us 7 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation de l'autoroute, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront être implantés entre la limite séparative et le recul minimum imposé dans la zone. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,

Article Us 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Us 9 – emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Us 10 – hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article Us 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Article Us 12 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions paysagères

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations et utilisations du sol.



Article Us 13 – obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article Us 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

